



Sitzung vom

18. Juni 2024

Mitgeteilt den

19. Juni 2024

Protokoll Nr.

525/2024

Gemeinde Lumnezia

OP-Teilrevision "Kletterturm Triel"

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lumnezia** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2023 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan 1:2000 Teilrevision Triel.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 18. Dezember 2023 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 6. April 2023 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 15. Dezember 2023 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 26. Januar 2024. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 22. Januar 2024 ersuchte der Gemeindevorstand Lumnezia um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Lumnezia bildet die Erstellung eines rund 16 m hohen Kletterturms im Gebiet Triel,

westlich des hier bestehenden Restaurants. Hierzu wird beabsichtigt, eine Zone für touristische Einrichtungen im Umfang von rund 4140 m² festzulegen, welche neben dem geplanten Kletterpark auch das Bergrestaurant Triel sowie die zugehörige Parkierungsfläche umfasst.

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 sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Surselva übereinstimmt. Das fragliche Gebiet befindet sich gemäss dem Richtplan Graubünden sowie gemäss dem regionalen Richtplan Surselva in einem bestehenden Intensiverholungsgebiet. Die Revisionsvorlage erweist sich somit als richtplankonform.

D.

Zonenplan 1:2000 Teilrevision Triel

1. Siedlungsgebiet

Praxisgemäss handelt es sich beim Siedlungsgebiet um Bauzonen im Dauersiedlungsraum. Tourismus- und Freizeitzone abseits des Siedlungsraums werden hierbei nicht angerechnet. Die vorgesehene Einzonung hat folglich keine Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet.

2. Mehrwertabgabe

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden rund 4140 m² neu einer Bauzone, nämlich der Zone für touristische Einrichtungen, zugewiesen. Gemäss Art. 19i Abs. 1 des KRG haben Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge einer Planungsmassnahme nach Art. 19j KRG einen Mehrwert erlangen, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG sind

Einzonungen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, nicht mehrwertabgabepflichtig. Touristische Bauten und Anlagen wie ein Kletterturm oder ein Bergrestaurant weisen zwar, wie im PMB ausgeführt, einen gewissen öffentlichen Charakter auf. Dennoch steht der Zweck dieser Infrastrukturen nicht unmittelbar im Zusammenhang mit der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe. Folglich kann die geplante Einzonung nicht gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG von der Abgabepflicht befreit werden.

Die Einzonungen in die Zone für touristische Einrichtungen auf den nachfolgend aufgeführten Parzellen erfüllen somit den Mehrwertabgabetatbestand gemäss Art. 19i ff. KRG (Abgabe von 30 % des Mehrwerts):

- Einzonung Parzelle Nr. 4757: 1752 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 4762: 441 m²

Für die Einzonungen von der Landwirtschaftszone in die Zone für touristische Einrichtungen fehlt ein Gutachten des Amts für Immobilienbewertung (AIB) gemäss Art. 19k Abs. 2 KRG. Die Gemeinde wird daher angewiesen, beim AIB ein Gutachten über den Planungsmehrwert im Zusammenhang mit den vorgenannten Einzonungen in Auftrag zu geben. Die Mehrwertabgabe auf dem berechneten Einzonungsmehrwert ist gegenüber den Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern zu veranlagern. Die Genehmigung der vorliegenden Einzonungen erfolgt unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Gemeinde die Mehrwertabgabe effektiv veranlagt und diese rechtskräftig wird (Art. 19m Abs. 2 KRG). Der Genehmigungsbeschluss wird mit den einschlägigen Anordnungen und Hinweisen 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 KRG zustande kommt). Für die Einzonung auf der Parzelle Nr. 4757, westlich des Grundstücks Nr. 4763, im Umfang von ca. 1493 m² liegt keine vertragliche Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19b KRG vor. Hier gilt daher die gesetzliche Bauverpflichtung mit einer Überbauungsfrist von acht Jahren. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeindevorstand nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision das

Grundbuchamt anzuweisen hat, die Bauverpflichtung auf dem Grundstück Nr. 4757 im Grundbuch anzumerken (Art. 19w Abs. 2 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.

Für die restlichen Einzonungsflächen gilt keine Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG, weil diese bereits bebaut sind und genutzt werden (Parzelle Nrn. 4762 und 4763) respektive weil sich eine eigenständige Mobilisierung als unzweckmässig erweist (Strassenfläche Parzelle Nr. 4757).

4. Weiteres

Im PMB (Ziff. 2.2) wird dargelegt, dass die Baubewilligung mit einem Rückbaurevers verbunden werden soll. Der projektierte Kletterturm ist somit zurückzubauen, sobald er nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt wird. Die Regierung erachtet diese Massnahme als zweckmässig und unterstützt sie.

Im Übrigen gibt die am 15. Dezember 2023 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:2000 Teilrevision Triel** vom 15. Dezember 2023 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen, Anliegen und Hinweisen genehmigt:

1.1. Anordnungen zur Mehrwertabgabe

a) Mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Folgende Einzonungen in die Zone für touristische Einrichtungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.

- Einzonung Parzelle Nr. 4757: ca. 1752 m²
- Einzonung Parzelle Nr. 4762: ca. 441 m²

Die Gemeinde wird angewiesen, beim Amt für Immobilienbewertung die noch fehlenden Gutachten zu den Planungsmehrwerten im Zusammenhang mit den Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 4757 und 4762 einzuholen.

b) Nicht mehrwertabgabepflichtige Einzonungen

Die übrigen Einzonungen im Zonenplan vom 15. Dezember 2023 unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG

c) Veranlagung der Mehrwertabgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, für die Einzonungen gemäss Ziffer 1.1 lit. a) gegenüber der Grundeigentümerschaft unmittelbar nach Rechtskraft des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses die entsprechende Mehrwertabgabe auf der Basis des Bewertungsgutachtens des Amts für Immobilienbewertung zu veranlagern und die Veranlagungsverfügungen gleichzeitig auch dem Amt für Raumentwicklung (ARE) 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 den betreffenden Grundstücken die Mehrwertabgabepflicht samt Abgabehöhe anzumerken sowie das gesetzliche Pfandrecht einzutragen.

f) Bezug der fälligen Abgabe

Die Gemeinde wird angewiesen, die gemäss Ziffer 1.1 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 ARE

Die Gemeinde wird angewiesen, die Rechnungstellung für die Mehrwertabgabe unverzüglich dem ARE 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 gesetzlicher Bauverpflichtung

Für die Einzonung auf der Parzelle Nr. 4757 in die Zone für touristische Einrichtungen, westlich des Grundstücks Nr. 4763, im Umfang von rund 1493 m² besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG.

b) Anweisung des Gemeindevorstandes an das Grundbuchamt

Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem entsprechenden Grundstück die Bauverpflichtung anzumerken.

2. 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 des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 15. Dezember 2023 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.
3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
4. Der Gemeindevorstand Lumnezia wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

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.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Lumnezia, 7144 Vella
 - Plan-Idee, Via Caplania, 7031 Laax
 - Cavigelli Ingenieure AG, Via Sorts 27, 7130 Ilanz
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Raumentwicklung
 - Standeskanzlei
 - Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. Parolini", written over a horizontal line.

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "D. Spadin", written over a horizontal line.

Daniel Spadin