



Sitzung vom

18. November 2025

Mitgeteilt den

19. November 2025

Protokoll Nr.

814/2025

Gemeinde Lumnezia

OP-Teilrevision «Zonenplan Vella, Erweiterung Fussballplatz»

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lumnezia** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 8. August 2025 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einem Zonenplan 1:1000 Vella, Erweiterung Fussballplatz Parz. Nr. 4597.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 12. August 2025 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 10. April 2025 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. August 2025 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 14. sowie versehentlich am 29. August 2025. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 19. August 2025 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 Erweiterung des Fussballplatzes Vella. Für einen regulären Liga-Betrieb ist eine Erweiterung des Fussballplatzes in Vella erforderlich. Die hierfür notwendige Anpassung im Zonenplan wurde bereits am 9. April 2024 (Protokoll Nr. 295/2024) genehmigt.

Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass eine weitere Anpassung des Zonenplans notwendig ist, damit das neu geplante Infrastrukturgebäude möglichst optimal angeordnet werden kann. Dies ist das Ergebnis eines Wettbewerbs, welcher im Sommer 2024 durchgeführt wurde. Damit das Gebäude realisiert werden kann, ist eine erneute Einzonung im südlichen Bereich des Fussballplatzes erforderlich.

C.**Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (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 (KRIP) sowie mit dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Surselva (RRIP) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang. Es kann jedoch bereits an dieser Stelle festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage unter Berücksichtigung der nachfolgenden Ausführungen richtplankonform ist.

D.**Zonenplan 1:1000 Vella, Erweiterung Fussballplatz Parz. Nr. 4597****1. Naturgefahren**

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde wird die Einzonungsfläche teilweise von einer Gefahrenzone 2 überlagert. In der Gemeinde Lumnezia wurden in den vergangenen Jahren die Naturgefahren neu beurteilt. Mit Protokoll Nr. 1_2025_03_P vom 30. September 2025 wurden zwischenzeitlich die neuen Gefahrenkarten im Plan der Gefahrenkommission umgesetzt. Entsprechend diesem behördenverbindlichen Plan wird die gesamte Einzonungsfläche künftig einer Gefahrenzone 2 zugewiesen. Die Gemeinde wird angewiesen, die Gefahrenzonen gemäss Plan der Gefahrenkommission bei nächster Gelegenheit in der Ortsplanung umzusetzen.

2. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Gemäss gültigem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist Vella ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Der Fussballplatz Bual befindet sich in der Umgebungszone II «Hang oberhalb des Ortes» mit dem Erhaltungsziel «a». Das Ziel sieht die Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche vor.

Der bestehende Fussballplatz passt sich gut in die Umgebung ein. Das neu geplante langgezogene Gebäude entlang des Spielfelds erhöht die Sichtbarkeit der Anlage und steht somit im Spannungsverhältnis zu den vorgenannten Zielen des ISOS. Aufgrund der im Richtprojekt gewählten Gebäudehöhe mutet die geplante Baute jedoch pavillonmässig an und wirkt relativ leicht. Demgegenüber wirkt sich die gewählte Gebäudelänge unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes nachteilig aus. In der Weiterentwicklung des Projekts ist daher insbesondere auf eine gute Einpassung der Baute in die Landschaft zu achten. Dies kann insbesondere mit einer gut gewählten Materialisierung (bspw. Holz) gelingen. Weiter würde das Gebäude durch eine Positionierung auf der gegenüberliegenden Spielfeldseite in der Ortsansicht weniger akzentuiert in Erscheinung treten.

3. 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 fünfzehn 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.

Mit der vorliegend vorgesehenen Bauzonenverlagerung soll das Siedlungsgebiet in der Bilanz um ca. 1220 m² erweitert werden. Es ist festzustellen, dass – unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Anpassungen des Siedlungsgebiets mittels bereits erfolgten Ortsplanungsrevisionen – mit der vorliegenden Teilrevision die Grenze von 1 ha nicht überschritten wird. Damit kann auf eine vorgängige Anpassung des Regionalen Richtplans verzichtet werden. Die Gemeinde wird jedoch 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.

4. Mehrwertabgabe

Im PMB wird im Kapitel 3.3 Mehrwertabgabe ausgeführt, dass es sich vorliegend nicht um eine mehrwertabgabepflichtige Einzonung handelt. Gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG sind Einzonungen, deren Zweck unmittelbar in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe besteht, nicht mehrwertabgabepflichtig. Die Anlage auf gemeindeeigenem Grundstück wird einerseits vom örtlichen Fussballclub genutzt, andererseits als Aussensportplatz für die Schule. Insofern bezweckt die Einzonung die unmittelbare Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Aufgabe, weshalb diese von der Mehrwertabgabepflicht befreit ist.

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 ca. 1220 m² auf der Parzelle Nr. 4597

liegt keine vertragliche Bauverpflichtung im Sinne von Art. 19b KRG vor. Für die Einzonung gilt daher die gesetzliche Bauverpflichtung mit einer Überbauungsfrist von acht Jahren.

Im Übrigen gibt die am 8. August 2025 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Vella, Erweiterung Fussballplatz Parz Nr. 4597** vom 8. August 2025 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen und Hinweisen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird angewiesen, die Gefahrenzonen gemäss aktuellem Plan der Gefahrenkommission (Protokoll Nr. 1_2025_03_P vom 30. September 2025) bei nächster Gelegenheit in der Ortsplanung umzusetzen.
 - b) Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 4597 in die Zone für Sportbauten und Sportanlagen unterliegt aufgrund der damit bezweckten unmittelbaren Erfüllung einer öffentlichen-rechtlichen Aufgabe gemäss Art. 19i Abs. 5 KRG nicht der Mehrwertabgabepflicht.
 - c) Für die Einzonung auf der Parzelle Nr. 4597 in die Zone für Sportbauten und Sportanlagen besteht eine gesetzliche Bauverpflichtung gemäss Art. 19c KRG.
 - d) Der Gemeindevorstand hat unmittelbar nach Rechtskraft der Ortsplanung das Grundbuchamt anzuweisen, im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück die Bauverpflichtung 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 wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. August 2025 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anordnungen, Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Obergericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Obergericht 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 Beschwerden an das Obergericht eingereicht werden bzw. wenn allfällige Beschwerden rechtskräftig abgewiesen worden sind.

7. Mitteilung an:

- Gemeindevorstand Lumnezia, Palis 32D, 7144 Vella
- Plan-Idee, Via Caplania, 7031 Laax
- Cavigelli Ingenieure AG, Via Sorts 27, 7130 Ilanz
- Amt für Natur und Umwelt
- Denkmalpflege Graubünden
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Tiefbauamt Graubünden
- 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