



Sitzung vom

12. Juni 2017

Mitgeteilt den

14. Juni 2017

Protokoll Nr.

529

A.

Der Vorstand der Gemeinde **Valsot** beschloss anlässlich seiner Sitzung vom 19. Dezember 2016 den Arealplan „Chaflur“. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften samt folgenden Anhängen:
 1. Bestandestabelle vom 6. September 2014
 2. Neuzuteilungstabelle mit BGF-Zuweisung vom 6. September 2016
 - 3a. Richtprojekt: Grundriss ca. 1:200 vom 6. September 2016
 - 3b. Richtprojekt: Längsschnitt ca. 1:200 vom 26. Februar 2016
 - 3c. Richtprojekt: Skizze Ansichten
 - 3d. Richtprojekt: Volumen / Terrain 1
 - 3e. Richtprojekt: Volumen / Terrain 2
 4. Plan „Abweichungen von der Grundordnung“
 5. Grundbuchauszüge vom 24. / 26. Februar 2016
- Bestandesplan 1:500
- Neuzuteilungsplan 1:500
- Gestaltungsplan mit Richtplaninhalten 1:500
- Erschliessungsplan 1:500

Zum Arealplan „Chaflur“ liegt ein auf den 9. Januar 2017 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) vor.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 19. Dezember 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 17. Januar 2017. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 19. Januar 2017 ersuchte der Gemeindevorstand Valsot um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Der vorliegende Arealplan „Chaflur“ betrifft die im Gebiet „Chaflur“ gelegenen und aus der Gesamtmelioration hervorgegangenen Parzellen Nr. 6127 (Teilfläche), Nr. 7377 und Nr. 7380 (Teilfläche). Die Flächen des vorliegenden Arealplans wurden im Rahmen einer am 26. November 2012 von der früheren Gemeinde Tschlin beschlossenen Ortsplanungsteilrevision der (mit einer Arealplanpflicht belegten) Wohnzone „Chaflur“ zugewiesen. Laut dem gleichzeitig beschlossenen Art. 46a des Baugesetzes (BauG) gelten für den Arealplan „Chaflur“ verschiedene einzuhaltende Ziele und Rahmenbedingungen. Die regierungsrätliche Genehmigung der vorerwähnten Ortsplanungsteilrevision der ehemaligen Gemeinde Tschlin erfolgte mit Einschränkungen in Bezug auf den Umfang der Bauzone sowie mit zwei Hinweisen mittels Regierungsbeschluss Nr. 207 vom 11. März 2014.

Neben den Arealplanvorschriften, dem Bestandesplan 1:500, dem Neuzuteilungsplan 1:500, dem Gestaltungsplan mit Richtplaninhalten 1:500 und dem Erschliessungsplan 1:500 enthält der Arealplan „Chaflur“ die folgenden Abweichungen von der Grundordnung im Sinne von Art. 46 Abs. 2 KRG:

- Flächengleicher Abtausch zwischen der Wohnzone „Chaflur“ und der Landwirtschaftszone im Halte von ca. 17 m² am südlichen Rand des Arealplangebietes
- Anpassung der Landschaftsschutzzone in Analogie zur Neuführung der Abgrenzung „Wohnzone Chaflur / Landwirtschaftszone“ am südlichen Rand des Arealplangebietes

- Anpassung der Gestaltungsbaulinie auf Grundlage des Richtprojekts entlang der Kantonsstrasse
- Anpassung des Freihaltebereichs im nordwestlichen Teil des Arealplangebietes

Die beschriebenen Abweichungen sind in Art. 11 und Anhang 4 der Arealplanvorschriften sowie im PMB (vgl. Ziff. 4.2.4, S. 11) beschrieben.

C.

Arealplan „Chaflur“

1. Allgemeine Bemerkungen zum Arealplan

Der Arealplan bildet Bestandteil der Grundordnung (vgl. Art. 22 Abs. 2 KRG), wird aber – in Abweichung zu den anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen nach Art. 46 Abs. 2 KRG ebenfalls beschränkt geändert werden.

Enthält ein Arealplan – wie dies vorliegend der Fall ist – gleichzeitig eine Landumlegung, so ist gestützt auf Art. 28 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) parallel zum Verfahren der kommunalen Nutzungsplanung auch ein Landumlegungsverfahren durchzuführen. Während die Landumlegung im Normalfall nach der Beschlussfassung durch den Gemeindevorstand in Rechtskraft tritt, sofern die diesbezügliche Rekursfrist nicht benützt wird oder ein rechtskräftiger Abschluss allfälliger dagegen erhobener Rechtsmittelverfahren vorliegt, unterliegt der Arealplan der Genehmigung durch die Kantonsregierung. Erst wenn diese regierungsrätliche Genehmigung vorliegt und allfällige dagegen erhobene Rechtsmittelverfahren abgeschlossen sind, kann der Arealplan in Rechtskraft treten.

2. Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) an, welche am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft getreten ist. Unter anderem ist im Rahmen einer Übergangsbestimmung in Art. 38a Abs. 2 RPG neu geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplans im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf.

Im vorliegenden Fall geht es nicht um eine Bauzonenerweiterung, sondern im Grundsatz lediglich um eine die Grundordnung der Gemeinde konkretisierende Weiterentwicklung einer bereits rechtskräftigen Wohnzone für ein im Zonenplan abgegrenztes Teilgebiet der Gemeinde Valsot. Im Rahmen der Möglichkeiten von Art. 46 Abs. 2 KRG erfolgt lediglich ein flächengleicher Abtausch zwischen der Wohnzone „Chaflur“ und der Landwirtschaftszone im Umfang von rund 17 m². Es ergibt sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen somit, dass eine Genehmigung des Arealplans „Chaflur“ unter dem Aspekt von Art. 38 Abs. 2 RPG ohne weiteres möglich ist.

3. Eigentumserwerb im Beizugsgebiet der Gesamtmelioration

Laut Art. 10 der Arealplanbestimmungen erfolgt der Eigentumserwerb an den neu zugeteilten Grundstücken (vgl. Neuzuteilungsplan 1:500) mit dem Eintritt der Rechtskraft des Arealplans. Basis für das parallel zum Arealplanverfahren durchgeführte Landumlegungsverfahren bildet dabei der Bestandesplan 1:500, in welchem die aus der Gesamtmelioration hervorgegangenen Parzellen Nr. 6127 (Teilfläche), Nr. 7377 und Nr. 7380 (Teilfläche) enthalten sind. Indes ist der im Rahmen des Gesamtmeliorationsverfahrens erforderliche Eigentumserwerb für die vorerwähnten Parzellen samt dazugehörendem Eintrag ins Grundbuch sowie Bereinigung allfälliger bisher vorhandener Dienstbarkeiten, Grundlasten, Anmerkungen und Vormerkungen bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht erfolgt. Die betroffenen Flächen konnten daher auch noch nicht aus dem Beizugsgebiet der Gesamtmelioration Tschlin entlassen werden. Es kann aber immerhin festgehalten werden, dass die im Meliorationsverfahren vorgenommene Neuzuteilung, was die aus diesem Verfahren hervorgegangenen Parzellen Nr. 6127, 7377 und 7380 betrifft, nicht bestritten ist.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kann festgehalten werden, dass der Arealplan „Chaflur“ und damit auch der Art. 10 der Arealplanvorschriften zwar genehmigt werden können. Diese Genehmigung bedeutet im vorliegenden konkreten Fall allerdings nicht, dass der Arealplan auch umgehend in Kraft tritt. Dafür ist es vielmehr erforderlich, dass der Eigentumserwerb bezüglich der aus der Gesamtmelioration hervorgegangenen Parzellen Nr. 6127, 7377 und 7380, welche als Basis für das parallel zum Arealplanverfahren durchgeführte Landumlegungsverfahren dienen, im Rahmen des Meliorationsverfahrens rechtmässig und abschliessend erfolgt ist. Dies wird dazu führen, dass betreffend der besagten Flächen einerseits eine Bereinigung allfälliger bisher vorhandener Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Anmerkungen und Vormerkungen erfolgen kann und dass andererseits die betreffenden Flächen aus dem Bezugsgebiet der Gesamtmelioration Tschlin entlassen werden können.

Es ergibt sich somit, dass die Genehmigung des Arealplans „Chaflur“ in Bezug auf dessen Inkrafttreten mit einem entsprechenden Vorbehalt zu verknüpfen ist. Ferner drängt sich die Anweisung auf, dass die Arealplanbestimmungen von Art. 7 und von Art. 9 entsprechend den vorzunehmenden Grundbuchbereinigungen zu ergänzen sind, sobald der Eigentumserwerb der im Rahmen des Meliorationsverfahrens neu zugeteilten Grundstücke im Bezugsgebiet der Gesamtmelioration Tschlin rechtskräftig vorliegt. Dies sollte im Verlauf des Jahres 2017 der Fall sein.

4. Zweckentfremdung von Güterzusammenlegungsgrundstücken

Hinsichtlich der Thematik „Zweckentfremdung von Güterzusammenlegungsgrundstücken“ wird auf die Ausführungen im Regierungsbeschluss Nr. 207 vom 11. März 2014 verwiesen (vgl. Abschnitt E, Ziffer 5, Seite 13). Im Dispositiv des vorliegenden Regierungsbeschlusses wird der daraus folgende Hinweis wiederholt.

5. Trockenstandortobjekt

Gegebenenfalls müssen bei der Realisierung des vorliegend zur Debatte stehenden Wohnüberbauungsvorhabens geringfügig Teilflächen eines Trockenstandortbiotops beeinträchtigt respektive zerstört werden. Ob das genannte Biotop effektiv betroffen wird oder nicht, lässt sich erst beim Vorliegen eines konkreten Bauprojekts beurteilen. Aufgrund der Angaben im PMB (vgl. Ziff. 2.3, S. 6) sollen daher eine allfällige Ersatzpflicht nach Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sowie zu treffende Ersatzmass-

nahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt werden. Dieser Vorgehensvorschlag erweist sich als zweckmässig.

Entsprechend ist die Genehmigung des Arealplans „Chaflur“ mit folgender Auflage und folgendem Anliegen zu verbinden:

- Sofern das Trockenstandortbiotop beeinträchtigt werden sollte, sind durch eine Fachperson die NHG-Ersatzpflicht und mögliche NHG-Ersatzmassnahmen festzulegen.
- Die Gemeinde wird ersucht, das Amt für Natur und Umwelt über allfällige ersatzpflichtige Eingriffe zu informieren.

6. Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für sämtliche geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen (vgl. Erschliessungsplan 1:500), welche für die Realisierung der vorliegend zur Diskussion stehenden Wohnüberbauung erstellt werden müssen, das Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) durchzuführen ist, soweit diese Anlagen Flächen betreffen, welche ausserhalb der Wohnzone „Chaflur“ liegen.

7. Anschlüsse an die kantonale Verbindungsstrasse

Laut Art. 52 Abs. 1 des Strassengesetzes des Kantons Graubünden (StrG) bedürfen die Erstellung und die Änderung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen nebst der Baubewilligung einer Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes (TBA). Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das Gesuch für diese Bewilligung zu gegebener Zeit unter Beilage der Detailpläne beim TBA einzureichen ist. Dabei ist darauf zu achten, dass die minimal einzuhaltenden Sichtdistanzen nach den einschlägigen Normen des schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) sichergestellt sind.

8. Verlegung der Innerortstafel

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Wohnüberbauung nur dann bewilligt werden darf, wenn die eingangs des Weilers „Chaflur“ existierende Innerortstafel in südliche Richtung verschoben wird. Im Zuge der Verschiebung der Innerortstafel kann gleichzeitig auch das Signal „50generell“ verlegt werden. Die Verlegung der Innerortstafel und des Signals „50generell“ erfordert eine vorgängige Absprache mit der Dienststelle „Verkehrstechnik“ der Kantonspolizei Graubünden.

9. Fazit

Die Prüfung des vorliegenden Arealplans „Chaflur“ hat ergeben, dass dieser Nutzungsplan die Anforderungen von Art. 46 KRG erfüllt. Ferner wird er den in Art. 46a BauG formulierten Zielen und Rahmenbedingungen sowie den Vorbehalten und Hinweisen, welche die Regierung in ihrem Beschluss Nr. 207 vom 11. März 2014 im Hinblick auf die zukünftige Erarbeitung des Arealplans „Chaflur“ im Rahmen der Genehmigung der Wohnzone „Chaflur“ formuliert hat, gerecht. Der Arealplan „Chaflur“ erweist sich zudem mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung als konform. Der Genehmigung des Arealplans stehen ferner auch keine überwiegenden anderen Interessen entgegen.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass der am 19. Dezember 2016 vom Gemeindevorstand Valsot beschlossene Arealplan „Chaflur“ mit einigen Vorbehalten, Anweisungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt werden kann.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Arealplan „Chaflur“** vom 19. Dezember 2016, bestehend aus den Arealplanvorschriften, einem Bestandesplan 1:500, einem Neuzuteilungsplan 1:500, einem Gestaltungsplan mit Richtplaninhalten 1:500 sowie einem Erschliessungsplan 1:500, wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt sowie folgenden Auflagen, Anweisungen, Hinweisen und Anliegen genehmigt:

- a) Der Arealplan „Chaflur“ tritt erst in Kraft, wenn der Eigentumserwerb bezüglich der Parzellen Nr. 6127, 7377 und 7380 im Rahmen des Meliorationsverfahrens rechtskräftig erfolgt ist.

Die Gemeinde wird angewiesen, die Arealplanbestimmungen von Art. 7 und von Art. 9 entsprechend den vorzunehmenden Grundbuchbereinigungen zu ergänzen.

- b) Sofern das Trockenstandortbiotop beeinträchtigt werden sollte, sind durch eine Fachperson die NHG-Ersatzpflicht und mögliche NHG-Ersatzmassnahmen festzulegen.
- c) Die Gemeinde wird ersucht, das Amt für Natur und Umwelt über allfällige ersatzpflichtige Eingriffe zu informieren.
- d) Eine Überbauung der Bauzonenflächen des Arealplangebietes „Chaflur“ wird eine Rückerstattung von kantonalen und eidgenössischen Beiträgen an die zurzeit noch laufende Gesamtmelioration auslösen.
- e) Das Gesuch für die Erstellung von Zugängen und Zufahrten an Kantonsstrassen ist zu gegebener Zeit beim Tiefbauamt Graubünden einzureichen.
- f) Für die geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen ausserhalb der Wohnzone „Chaflur“ ist das Bewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) durchzuführen.
- g) Die eingangs des Weilers Chaflur existierende Innerortstafel ist samt dem Signal „50generell“ nach vorgängiger Absprache mit der Dienststelle „Verkehrstechnik“ der Kantonspolizei Graubünden in südliche Richtung zu verschieben.

2. Der Gemeindevorstand Valsot 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 Gemeindevorstandsbeschlusses vom 19. Dezember 2016 zu er-

folgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Anweisungen und Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) 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. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen des Arealplan „Chaflur“ vorzunehmen.
6. Der Gemeindevorstand Valsot sorgt für die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.
7. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Valsot, Poz 86, 7556 Ramosch
 - Stauffer & Studach Raumentwicklung AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern
 - Amt für Schätzungswesen
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Denkmalpflege
 - Tiefbauamt

- Kantonspolizei, Abteilung „Verkehrspolizei“
- Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "B. Janom Steiner".

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. C. Riesen".

Dr. C. Riesen