

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

20. August 2019

Mitgeteilt den

21. August 2019

Protokoll Nr.

605

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vals** verabschiedeten an der Gemeindeversammlung vom 29. März 2019 zuhanden der Urnenabstimmung eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:500 Rota Härd / Balma / Brüggabüel
- Zonenplan 1:1000 Im Boda

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 23. Mai 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 17. Februar 2018 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 31. Mai 2019. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 27. Mai 2019 ersuchte der Gemeindevorstand Vals um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage will die Gemeinde Vals zum einen die Bauzonengrenze im Gebiet Rota Härd an die aktualisierten Gefahrenzonen anpassen. Damit verbunden ist eine Einzonung von ca. 685 m² Land von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2 (W2). Zum anderen werden im Ge-

biet „Brüggabüel“ ca. 4 m² Landwirtschaftszone in die Wohnzone 3 (W3) eingezont, dies als Folge eines Landabtauschs im Rahmen der Gesamtmelioration. Schliesslich werden im Gebiet „Balma“ ca. 100 m² vom Übrigen Gemeindegebiet und von der Landwirtschaftszone in die Wohn- und Gewerbezone (WG) eingezont. Damit soll eine bessere Überbauung der Nachbarparzellen sichergestellt werden. Insgesamt wird somit eine Fläche von ca. 789 m² in die Bauzone eingezont. Im Gegenzug wird im Gebiet Im Boda eine Fläche von ca. 1728 m² von der W3 in das Übrige Gemeindegebiet ausgezont.

C.

Zonenplan 1:500 Rota Härd / Balma / Brüggabüel

Zonenplan 1:1000 Im Boda

1. Gegenstand der Zonenplanänderungen

Die vorliegende Planung sieht drei Einzonungen im Umfang von insgesamt ca. 789 m² vor.

Im Gebiet Rota Härd werden auf der Parzelle Nr. 166 ca. 685 m² Landwirtschaftszone in die W2 eingezont. Dabei handelt es sich um einen Garten samt Schwimmbad, der 1990 aufgrund der damaligen Zuweisung dieser Fläche zur Gefahrenzone 1 (GF1) aus der Bauzone ausgezont wurde. Infolge einer Neubeurteilung der Gefahrensituation durch die Gefahrenkommission des Amtes für Wald und Naturgefahren wurde diese Fläche wieder aus der GF1 entlassen. Mit der vorliegenden Revision soll der Garten wieder in die Bauzone aufgenommen werden. Da es sich hierbei um eine bereits überbaute Fläche handelt, wird mit der Einzonung die Bauzonenreserve nicht vergrössert.

Im Gebiet „Brüggabüel“ wurde auf der Parzelle Nr. 6116 im Zuge der Melioration die Parzellenstruktur angepasst. Dadurch weist die Parzelle Nr. 3935 einen Rücksprung von ca. 2 m x 2 m auf. Mit der vorliegenden Planung sollen diese ca. 4 m² von der Landwirtschaftszone in die W3 eingezont werden, um eine sinnvolle Zonenabgrenzung zu gewährleisten.

Im Gebiet „Balma“ wurde im Jahr 2007 ebenfalls im Zuge der Melioration die Bauzonengrenze auf die neu geschaffenen Parzellengrenzen angepasst (vgl. RB Nr. 952 vom 14. August 2007). Dabei wurde die Wohn- und Gewerbezone (WG) auf der Parzelle Nr. 6547 in das Übrige Gemeindegebiet ausgezont. Dadurch springt die Bauzonengrenze an dieser Stelle zurück. Die Parzelle Nr. 6547 sowie die benachbarten und bereits teilüberbauten Parzellen Nrn. 731 und 3509 sind im Eigentum der selben Erbgemeinschaft. Diese beabsichtigt eine Überbauung der noch nicht überbauten Teilflächen, was aber nur unter Einbezug der ausgezonten Fläche möglich ist. Dementsprechend wird im Sinne einer besseren Ausnützung resp. Mobilisierung der Baulandreserve eine Einzonung von 100 m² vom Übrigen Gemeindegebiet in die WG vorgenommen.

2. Prüfung unter dem Aspekt des RPG

Unter dem Aspekt der vom Schweizer Stimmvolk am 3. März 2013 angenommenen und am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des RPG (RPG1) erweist sich die Vorlage als genehmigungsfähig.

Eine Prüfung unter der Optik der in der Übergangsbestimmung von 38a Abs. 2 RPG enthaltenen Pflicht zur generellen Einzonungskompensation erübrigt sich nunmehr, nachdem der Bundesrat den von der Regierung am 20. März 2018 erlassenen Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S) mit Beschluss vom 10. April 2019 genehmigt hat, wodurch Graubünden aus dem Anwendungsbereich der allgemeinen Kompensationsvorschrift von 38a Abs. 2 RPG entlassen wurde.

Eine Einzonungskompensationspflicht besteht zwar aufgrund des KRIP-S nach wie vor, dies namentlich bezüglich Einzonungen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). Dieser Kompensationspflicht ist die Gemeinde nachgekommen, hat sie doch gleichzeitig eine Fläche von 1728 m² ausgezont (im Gebiet Im Boda).

Die vorliegenden Zonenplanänderungen erweisen sich im Übrigen auch vor dem Hintergrund der allgemeinen Pflicht zur Stabilisierung der WMZ im Kanton Graubünden resp. vor dem Hintergrund der Pflicht diverser Gemeinden zur Überprüfung und Reduktion ihrer WMZ, zu denen gemäss KRIP-S mutmasslich auch Vals gehört, als unbedenklich. Die vorliegenden Einzonungen dürften nämlich die (mutmassliche) Ver-

pflichtung der Gemeinde Vals zur Reduktion ihrer WMZ aufgrund der konkreten Gegebenheiten (Lage, Überbauungsgrad und Erschliessungsstand der eingezonten Flächen) mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht erschweren resp. nachteilig präjudizieren.

Die mit den vorliegenden Zonenplanrevisionen ermöglichte bauliche Verdichtung liegt im Gegenteil in der Zielrichtung des RPG1 (vgl. hierzu insbesondere Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Die Einzonung im Gebiet Rota Härd umfasst zudem eine bereits bebaute Fläche. Mit dieser Einzonung wird also keine neue Bauzonenreserve geschaffen. Mit den beiden weiteren Einzonungen wird die Nutzbarkeit der bereits in der Bauzone befindlichen Parzellen verbessert. Damit entspricht die Vorlage den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, insbesondere dem Grundsatz von Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG.

Selbstverständlich ist die Gemeinde Vals trotz Genehmigung der vorliegenden Einzonungen gehalten, dem mutmasslichen generellen Auftrag zur Reduktion ihrer WMZ nachzukommen und eine gesamthafte Überprüfung der Bauzonenreserven vorzunehmen. Aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) geht hervor, dass die Arbeiten an einer Gesamtrevision der Ortsplanung nach der Genehmigung des KRIP-S Angriff tatsächlich in Angriff genommen wurden (PMB Kap. 1, S. 2).

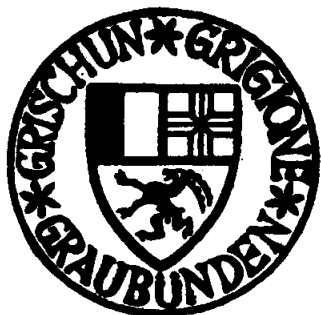
Die Zonenpläne 1:1000 Im Boda sowie 1:500 Rota Härd / Balma / Brüggabüel, beide vom 19. Mai 2019, geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:500 Rota Härd / Balma / Brüggabüel** und der **Zonenplan 1:1000 Im Boda** werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.

2. Der Gemeindevorstand Vals wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
4. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
6. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin