



Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden
Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun
Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni

ARE 21/19

7000 Chur, Reichsgasse 35

Tel. 081 257 23 11

Fax 081 257 21 71

DEPARTEMENTSVERFÜGUNG

Der Vorstand der Gemeinde **Safiental** beschloss an seiner Sitzung vom 26. Juni 2019 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche den Zonenplan 1:1000 Tenna umfasst.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 26. Juni 2019 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 11. April 2019 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 26. Juni 2019 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 4. Juli 2019. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 4. September 2019 ersuchte der Gemeindevorstand Safiental das Departement für Volkswirtschaft und Soziales um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die Voraussetzung für eine Erweiterung des Gebäudes auf der rund 513 m² grossen Parzelle Nr. 2455 auf die Nachbarparzelle Nr. 2219 geschaffen. Mit der heutigen Bauzonenabgrenzung wird eine zweckmässige Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses auf dessen Nordseite erschwert. Aus diesem Grund soll die Bauzonengrenze angepasst werden. Konkret soll eine Landfläche von rund 62 m² nördlich des Gebäudes von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone eingezont werden. Im Gegenzug werden auf der Westseite ca. 63 m² von der Dorfzone der Landwirtschaftszone umgezont.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem am 1. April 2019 in Kraft getretenen Kantonalen Richtplan Siedlung (KRIP-S, vom Bundesrat genehmigt am 10. April 2019) übereinstimmt.

2. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Gemäss KRIP-S weist die Gemeinde Safiental mutmasslich überdimensionierte Bauzonenreserven auf. Die Gemeinde muss die Grösse ihrer Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) gesamthaft verkleinern und Massnahmen zur Verdichtung und Mobilisierung der Nutzungs- und Bauzonenreserven treffen.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird keine neue Bauzonenreserve geschaffen. Die Dorfzone, welche als Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) zu qualifizieren ist, wird im Ergebnis um 1 m² reduziert. Mit der Anpassung der Zonengrenze wird jedoch die Nutzbarkeit der Bauzone deutlich verbessert. Damit entspricht die Vorlage den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, insbesondere Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG.

3. Siedlungsgebiet

Gemäss dem in Kapitel 5.2.1 KRIP-S festgehaltenen Leitsatz sind Erweiterungen und Verlagerungen des Siedlungsgebietes innerhalb derselben Gemeinde dann regional abzustimmen und richtplanerisch zu sichern, sobald diese während einer Planungsperiode von 15 Jahren, gerechnet ab Erlass der Richtplananpassung durch die Regierung, jeweils eine Fläche von insgesamt 1 ha überschreiten. Dagegen bedingen während einer Planungsperiode von 15 Jahren ab Erlass des KRIP-S innerhalb derselben Gemeinde vorgenommene Erweiterungen oder Verlagerungen des Siedlungsgebietes im Umfang von insgesamt jeweils weniger als 1 ha keine Richtplanfestsetzung. Erweiterungen und Verlagerungen werden dabei separat betrachtet.

Vorliegend geht es um eine Verlagerung des Siedlungsgebietes im Umfang von 62 m². Die Grenze für das Erfordernis einer Richtplananpassung wird damit nicht überschritten. Es ist aber festzuhalten, dass nach der Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung für die Gemeinde Safiental nur noch Verlagerungen des Siedlungsgebietes im Umfang von maximal 9938 m² ohne Richtplanfestsetzung möglich sind.

Es kann festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

Zonenplan 1:1000 Tenna

1. Allgemeines

Am 25. Oktober 2018 hat der Grosse Rat eine Teilrevision des KRG beschlossen, welche am 1. April 2019 in Kraft getreten ist und schwerpunktmässig die neuen Regelungen über die Baulandmobilisierung (Art. 19a–19h KRG) und über den Ausgleich planungsbedingter Vor- und Nachteile (Art. 19i–19w KRG) umfasst.

2. Mehrwertabschöpfung

Vorliegend geht es um eine Einzonung von 62 m² von der Landwirtschaftszone in die Dorfzone (Parzelle Nr. 2219). Die Gemeinde erläutert im Kap. 5.3 des Planungs- und Mitwirkungsberichts (PMB), dass angesichts der Geringfügigkeit der Einzonungsfläche und in Anbetracht eines ortsüblichen Baulandpreises von c. Fr. 60.– pro m² die Freigrenze von Fr. 20 000.– gemäss Art. 19i Abs. 6 KRG offensichtlich um rund Fr. 16 000.– unterschritten ist. In Bezug auf die Einzonung auf der Parzelle Nr. 2219 sei somit keine Mehrwertabgabe geschuldet.

Dieser Auffassung kann gefolgt werden. Die 62 m² umfassende Einzonung ist von der Abgabepflicht befreit, womit die Veranlagung einer Mehrwertabgabe durch die Gemeinde nach Rechtskraft der vorliegenden Ortsplanungsrevision (Art. 19m Abs. 1 KRG) sowie eine entsprechende Genehmigungsbedingung (Art. 19m Abs. 2 KRG) entfallen.

Der Zonenplan 1:1000 Tenna vom 26. Juni 2019 gibt im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

verfügt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales:

1. Der **Zonenplan 1:1000 Tenna** vom 26. Juni 2019 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis und folgender Anweisung genehmigt:
 - a) Nach der Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung sind für die Gemeinde Safiental nur noch Siedlungsgebietsumlagerungen im Umfang von maximal 9938 m² ohne vorgängige Richtplanfestsetzung möglich.
 - b) Die vorliegende Einzonung von 62 m² Land ist aufgrund von Art. 19i Abs.6 KRG vor der Mehrwertabgabepflicht befreit.
2. Der Gemeindevorstand Safiental wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
3. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
6. Mitteilung an:

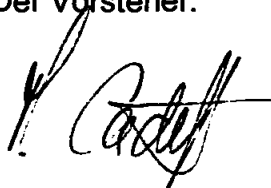
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Chur, 12. Dezember 2019

mitgeteilt: **13. Dez. 2019**

**DEPARTEMENT FÜR VOLKS-
WIRTSCHAFT UND SOZIALES**

Der Vorsteher:



Marcus Caduff, Regierungsrat