

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom
22. April 2014

Mitgeteilt den
24. April 2014

Protokoll Nr.
354

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Schluein** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. Oktober 2013 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 8, 10, 16, 20a, 27, 29a, 39, 46, 61 und 62a)
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Änderung
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Änderung

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Schluein u.a. die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 23. Oktober 2013 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV);
- Kaufrechtsvertrag für die Parzellen Nr. 476 und 477 vom 17. Juni 2013;
- Vorverträge für einen Kauf- und/oder Tauschvertrag für die Parzellen Nr. 485, 487, 488, 489, 490, 491 und 492 im Gebiet „Fry“ vom 24. April 2013

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 12. Juli 2013 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. Oktober 2013 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 24. Oktober 2013. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2013 ersuchte der Gemeindevorstand Schluein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Schluein bilden verschiedene Anpassungen im Nachgang zur Gesamtrevision der Ortsplanung aus dem Jahre 2012. Im Baugesetz werden einzelne Artikel aufgrund neuerer Vorgaben im Musterbaugesetz und ausgehend von in der Praxis gemachten Erfahrungen angepasst. Zudem wird das Baugesetz mit Vorschriften zur neuen Hotelzone sowie zum neu festgesetzten Bereich Gestaltungskonzept ergänzt. Mit der Änderung des Zonenplans wird einerseits dem Bedarf nach zusätzlichem Gewerbe-land Rechnung getragen, und andererseits wird im Gebiet „Fry“ eine neue Hotelzone ausgeschieden. Zusätzlich wird von der Gemeinde beantragt, die in der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 2012 sistierte Wohnzone Claus nunmehr zu genehmigen. Im Generellen Erschliessungsplan wird die Erschliessung der neuen Bauzone geregelt.

C.

Teilrevision Baugesetz

Da die Hotelzone sistiert wird (vgl. Ausführungen hiernach), drängt es sich auf, auch die Änderungen im Baugesetz, die im Zusammenhang mit der Hotelzone stehen, ebenfalls zu sistieren (Ergänzung Art. 8 BauG, gesamter Art. 20a BauG und bei Art. 16 BauG die Ergänzung der Tabelle des Zonenschemas). Zu den weiteren Änderungen des Baugesetzes ergeben sich keine Bemerkungen

D.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Änderung

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Änderung zwei formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 11. Februar 2014 wurde die Gemeinde Schluein darüber informiert. Der Gemeindevorstand Schluein stimmte mit Schreiben vom 18. Februar 2014 der Behebung der formellen Mängel im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Änderung zu (Aufhebung der Abbauzone sowie „Etap-
pierung für Abbau und Wiederherstellung“ auf der Parzelle Nr. 367, soweit sie von der neu ausgeschiedenen Gewerbezone überlagert werden). Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Kennzeichnung im Zonenplan vorzunehmen.

2. Wohnzone Claus

Mit Regierungsbeschluss Nr. 392 vom 24. April 2012 wurde die Neueinzonung im Gebiet „Claus“ sistiert, bis eine Quartierplanung durchgeführt wird und ein konkretes Projekt gegebenenfalls eine projektbezogene Genehmigung erlaubt. Vorliegend wird im Zonenplan nun die Quartierplanpflicht aufgehoben und stattdessen ein Bereich Gestaltungskonzept festgelegt. Im Generellen Erschliessungsplan werden zudem die Parkierung (gemeinschaftlich, unterirdisch) und Erschliessung geregelt. Die Bauplätze der in der Gesamtrevision der Ortsplanung ausgeschiedenen Wohnzone in „Ruina Süd“ sind alle mit der Verpflichtung verkauft worden, dass sie innerhalb der nächsten zwei Jahre überbaut werden müssen. Für die noch sistierte Wohnzone „Claus“ gibt es bereits diverse Baulandinteressenten, was darauf schliessen lässt, dass auch diese Einheimischenbauzone innert kurzer Zeit überbaut sein wird. Die Reserven in den bestehenden Bauzonen sind weiterhin kurzfristig nicht verfügbar und können den Bedarf nicht decken. Die im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 sistierte Wohnzone (Bereich Einheimischenwohnraum) im Gebiet „Claus“ (vgl. RB Nr. 392 vom 24. April 2012, Dispositiv Ziff. 3 lit. a) wird genehmigt.

3. Hotelzone Fry

Die Gemeinde Schluein hat im Gebiet Fry eine Einzonung von rund 1.16 ha für eine Hotelanlage beschlossen. Mit dieser Einzonung soll eine Fläche für einen möglichen Hotel-Investor bereitgestellt werden.

Das RPG legt für die ganze Schweiz die Ziele und Grundsätze für die Raumplanung fest. Oberziel ist der haushälterische Umgang mit dem nicht vermehrbaren Boden. Im Vordergrund stehen die Verdichtung und die Umnutzung im bestehenden Siedlungsgebiet.

Der Kantonale Richtplan (RIP2000) konkretisiert diese Vorgaben des Bundes und befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (vgl. S. 96). So sollen Erweiterungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Für die Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind dabei namentlich folgende sechs Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellung
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Für die von der Gemeinde Schluein geplante Einzonung von rund 1.16 ha fehlt der Bedarfsnachweis. Eine Hotelzone auf Vorrat auszuscheiden entspricht zudem nicht einer haushälterischen Bodennutzung, zumal die Gefahr besteht, dass diese über eine lange Zeitperiode unüberbaut bleibt. Diesen Mangel kann auch eine Arealplanungspflicht nicht „heilen“.

Die Gemeinde wurde im Zuge einer Anhörung angefragt, ob sie mit einer Sistierung des Genehmigungsverfahrens bis zum Vorliegen eines konkreten Bedarfs einver-

standen sei oder stattdessen eine befristete Genehmigung der fraglichen Hotelzone wünsche. Mit Schreiben vom 3. April 2014 erklärte die Gemeinde Schluein, dass für sie eine befristete Genehmigung nicht zielführend sei, da sie erst am Anfang der Abklärungen mit potentiellen Investoren stehe. Zudem müssten die Ergebnisse der Zweitwohnungsgesetzgebung abgewartet werden. Stattdessen könne mit einer Sistierung des Genehmigungsverfahrens das Projekt weiterverfolgt werden.

Das Genehmigungsverfahren für die Hotelzone und für die Festsetzung einer Arealplanpflicht wird nach Anhörung der Gemeinde somit sistiert, bis ein konkretes Projekt den Bedarf aufzeigen kann.

Im Hinblick auf eine Wiederaufnahme des Verfahrens wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass im Gebiet „Fry“ bei einer Überbauung Obstgärten zerstört würden. Für diese Obstbäume mit kulturhistorischer Bedeutung müsste Ersatz geschaffen werden.

Zu gegebenem Zeitpunkt sind zudem mit einem Lärmgutachten die massgeblichen Lärmimmissionen genauer zu untersuchen und Massnahmen aufzuzeigen, wie der Planungswert der ES II eingehalten wird. Im Gutachten wird auch aufzuzeigen sein, dass durch den Mehrverkehr auf der Erschliessungsstrasse im benachbarten Wohnquartier die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden (vgl. auch Pendenzen aus dem RB Nr. 392 vom 24. April 2012).

Schliesslich ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Die Entwürfe der Generellen Entwässerungskonzepte für Schluein zeigen auf, dass teilweise hydraulische Engpässe bestehen. Die Versickerungsmöglichkeiten sind eingeschränkt. Deshalb wäre eine allfällige Hotelzone im Gebiet Fry im Trennsystem zu entwässern. Das Regenwasser und eventuelles Sickerwasser ist wenn möglich versickern zu lassen. Es sind detaillierte geologische Abklärungen erforderlich. Sollte die Versickerung nicht möglich sein, ist das Meteorwasser über eine Meteorwasserleitung einem geeigneten Vorfluter zuzuführen.

4. Gewerbezone Islas

Bereits im Zuge der Totalrevision der Ortsplanung wurde die Gemeinde darüber angehört, ob sie über einen Alternativstandort zum bestehenden Kompostierplatz in der Aue von nationaler Bedeutung „Cauma“ (A-19) verfüge. Die Gemeinde verneinte dies. Vorliegend soll nun die Gewerbezone um rund 3.2 ha erweitert werden. Gemäss Art. 8 der Verordnung über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung haben die Kantone dafür zu sorgen, dass bestehende Beeinträchtigungen der Auen bei jeder sich bietenden Gelegenheit soweit als möglich beseitigt werden.

Entsprechend wurde die Gemeinde Schluein im Sinne einer Anhörung darüber informiert, dass die Regierung die Gewerbezone nur unter der Auflage genehmige, dass die Kompostierzone sowie der Kompostierplatz innert einer Frist von fünf Jahren aufgehoben resp. beseitigt werden. Dabei steht eine Verschiebung in die neue Gewerbezone im Vordergrund. Denkbar ist aber auch die Verlegung der fraglichen Kompostierzone an einen anderen geeigneteren Standort. Im Anhörungsschreiben vom 3. April 2014 erklärte sich die Gemeinde mit der Prüfung einer Verlegung an einen anderen Standort einverstanden. Entsprechend wird die Gemeinde angewiesen, den Kompostierplatz innert fünf Jahren in die Gewerbezone zu verlegen und die bestehende Kompostierzone aufzuheben.

Im Übrigen ergeben sich zum Zonen- und Generellem Gestaltungsplan 1:2000 Änderung vom 18. Oktober 2013 keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Änderung

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren wie erwähnt formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Änderung ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 11. Februar 2014 wurde die Gemeinde Schluein darüber informiert. Der Ge-

meine Vorstand Schluein stimmte mit Schreiben vom 18. Februar 2014 der Behebung des formellen Mangels im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Änderung zu (Streichung des Legendeneintrags „Erschliessungsstrasse geplant“. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur in der Legende vorzunehmen.

Zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Änderung vom 18. Oktober 2013 ergeben sich keine weiteren Bemerkungen; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

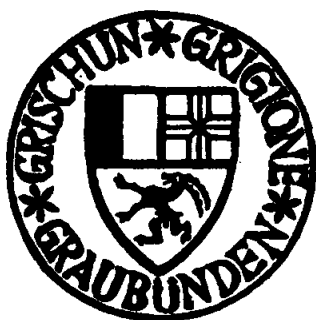
1. Die am 18. Oktober 2013 beschlossene **Tellrevision des Baugesetzes** (Art. 8, 10, 16, 20a, 27, 29a, 39, 46, 61 und 62a) wird mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - Die Vorschriften im Zusammenhang mit der Hotelzone (Ergänzung von Art. 8 BauG, der gesamte Art. 20a BauG sowie die Ergänzung der Tabelle des Zonenschemas in Art. 16 BauG) werden sistiert, bis die Hotelzone genehmigt werden kann.
2. Der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Änderung** vom 18. Oktober 2013 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und folgenden Vorbehalten und Auflagen genehmigt:
 - a) Die Abbauzone sowie die „Etapppierung für Abbau und Wiederherstellung“ auf der Parzelle Nr. 367 werden, soweit sie von der neu ausgeschiedenen Gewerbezone überlagert werden, aufgehoben.
 - b) Die im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 sistierte Wohnzone (Bereich Einheimischenwohnraum) im Gebiet „Claus“ wird genehmigt.

- c) Das Genehmigungsverfahren für die Hotelzone wird nach Anhörung der Gemeinde sistiert, bis der Bedarf mittels eines konkreten Projektes nachgewiesen werden kann.
 - d) Die Genehmigung der Gewerbezonenerweiterung wird mit der Auflage verknüpft, dass der bestehende Kompostierplatz innert fünf Jahren zu verlegen (z.B. in die Gewerbezone) und die bestehende Kompostierzone aufzuheben sind.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Änderung** vom 18. Oktober 2013 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender formeller Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
- In der Legende wird der Eintrag „Erschliessungsstrasse geplant“ gestrichen.
4. Der Gemeindevorstand Schluein 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 18. Oktober 2013 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Auflagen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
8. Der Gemeindevorstand Schluein sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen