

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

17. Oktober 2016

Mitgeteilt den

19. Oktober 2016

Protokoll Nr.

872

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Sumvitg** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. April 2016 eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 18 a und 18 b)
- Zonenplan 1:1000 Cumpadials, Änderung
- Zonenplan 1:1000 Surrein, Änderung

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Sumvitg die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 26. April 2016 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Vereinbarung Kaufrecht / Mehrwertabschöpfung zwischen der Gemeinde Sumvitg und der Eigentümerin der Parzelle Nr. 4066 vom 26. April 2016

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 11. Januar 2016 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 26. April 2016 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 2. Mai 2016. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 27. April 2016 ersuchte der Gemeindevorstand Sumvitg um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Auslöser der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanvorlage bildet der Wunsch der Eigentümerin der Parzelle Nr. 4066, ihr in der Fraktion Cumpadials gelegenes Grundstück mit einer Erstwohnung überbauen zu können. Zu diesem Zweck wird eine Teilfläche der Parzelle Nr. 4066 im Umfang von ca. 622 m² von der Dorferweiterungszone 2, 2. Nutzungsetappe, in die Dorferweiterungszone 2 umgezont. Im Gegenzug wird als Kompensation in der Fraktion Surrein die Parzelle Nr. 777 (ca. 722 m²) von der Dorferweiterungszone 2 in die Landwirtschaftszone ausgezont.

Im Weiteren wird das Baugesetz mit Bestimmungen über die Boden- und Baulandpolitik (Art. 18 a) sowie über die gesetzliche Sicherung der Baulandverfügbarkeit (Art. 18 b) ergänzt.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

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 rechtskräftigen Regionalen Richtplan Surselva übereinstimmt. – Es kann gestützt auf die Ausführungen im PMB festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Teilrevision des Baugesetzes

Die am 26. April 2016 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes (Art. 18 a und 18 b) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.**Zonenplan 1:1000 Cumpadials, Änderung****Zonenplan 1:1000 Surrein, Änderung****1. Ausgangslage**

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind im Gebiet „Camon“ (Fraktion Cumpadials) eine Neueinzonung im Umfang von rund 622 m² und im Gebiet „Plazzas Sut“ (Fraktion Surrein) eine Auszonung von ca. 722 m² vorgenommen worden. Es ist zu prüfen, ob diese Planung unter den Aspekten der Bauzonen-Kompensation, der Bauzonengrösse sowie der Baulandverfügbarkeit genehmigungsfähig ist.

2. Beurteilung unter dem Aspekt der Kompensation

Gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG darf in einem Kanton bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten Kantonalen Richtplans die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. In Art. 52a Abs. 2 lit. a RPV wird diese Vorgabe dahingehend präzisiert, dass während der Übergangsfrist von Art. 38a Abs. 2 RPG Einzonungen nur dann genehmigt werden dürfen, wenn mit dem gleichen Entscheid mindestens die gleiche Fläche ausgezont wird.

Im vorliegenden Fall wurden eine Einzonung von rund 622 m² und eine gleichzeitige Auszonung von ca. 722 m² beschlossen. Damit werden die Wohnbauzonen der Gemeinde Sumvitg um rund 100 m² (722 m² – 622 m²) verkleinert. Damit steht einer Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision unter dem Aspekt der Kompensationsvorschrift von Art. 38a Abs. 2 RPG nichts entgegen.

3. Beurteilung unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen

Trotz der vorgenommen Einzonungskompensation wäre die vorliegende Ortsplanungsrevision unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen dann problematisch, wenn

- a) die aktuellen Wohnbauzonen der Gemeinde Sumvitg dimensionsmässig den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG derart stark übersteigen würden, dass die Gemeinde gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG zur Vornahme von Bauzonenreduktionen (Auszonungen) verpflichtet wäre, und

- b) wenn die Vornahme solcher (allenfalls notwendiger) Auszonungen wegen der vorliegenden Ortsplanungs-Teilrevision erschwert oder gar verunmöglicht würde.

Ob die Gemeinde Sumvitg im Sinne des ersten Punktes (vorstehend lit. a) zur Vornahme von Bauzonenreduktionen verpflichtet wäre, ist aufgrund der fehlenden aktuellen Bauzonenstatistik schwierig zu beurteilen. Tatsache ist, dass die Gemeinde über eine rechtskräftige Ortsplanung verfügt, die älter als 15 Jahre ist und daher aufgrund von inzwischen geänderten gesetzlichen Grundlagen (u.a. Teilrevision des RPG) und nicht zuletzt aufgrund der Unübersichtlichkeit der rechtskräftigen Planung (15 Teilrevisionen seit 1999) gestützt auf Art. 21 RPG eine Gesamtüberarbeitung verdient. Entsprechend beabsichtigt die Gemeinde, die nötige Gesamtüberarbeitung und Anpassung der Nutzungspläne an die Hand zu nehmen. Die Gemeinde ist sich auch bewusst, dass sie im Rahmen dieser anstehenden Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung gehalten ist, die Wohnbauzonen zu reduzieren (vgl. PMB, S. 6).

Wie vorstehend (siehe lit. b hiavor) erwähnt, ist die vorliegende Ortsplanungsrevision unter dem Aspekt der Grösse der Wohnbauzonen weiter nur dann problematisch, wenn nebst der Annahme einer Bauzonenreduktionspflicht zusätzlich davon ausgegangen werden müsste, dass die mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung erfolgte Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 4066 die notwendigen Auszonungen erschweren oder gar verunmöglichen würde. Dies wäre im konkreten Fall zu bejahen, wenn etwa eine Auszonung der nördlich angrenzenden unüberbauten Parzellen Nr. 4061 und 4063 wegen der vorliegende Einzonung nicht mehr in Frage käme. Das ist nicht unbedingt der Fall: eine allfällige Auszonung der nördlich angrenzenden Parzellen Nr. 4061 und 4063 wird wegen der vorliegend zur Debatte stehenden Einzonung nicht präjudiziert. Wenn schon sprechen andere Gründe gegen eine allfällige Auszonung der Parzellen 4061 und 4063, nämlich etwa die Bewilligung des Gebäudes auf der dazwischen liegenden Parzelle Nr. 4062 sowie der Strassenbau in diesem Bereich (Strassenparzelle Nr. 4095). Abgesehen davon existieren auf Gebiet der Gemeinde Sumvitg noch viele andere unüberbaute Bauzonen, die für die Erfüllung der Auszonungspflicht viel eher in Frage kommen als gerade die Parzellen Nr. 4061 und 4063.

Es verhält sich mit anderen Worten so, dass die Gemeinde im Hinblick auf die anstehende Totalrevision der Ortsplanung über genügend unüberbaute Bauzonenflächen verfügt, welche für die Vornahme notwendiger Auszonungen geeignet sind.

4. Beurteilung unter dem Aspekt der Baulandverfügbarkeit

Unter dem Aspekt der Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit im Sinne von Art. 15 Abs. 4 lit. d RPG kann die vorliegende Planung ohne weiteres genehmigt werden. Die Gemeinde hat mit dem neuen Art. 18 b BauG eine Bauverpflichtung für sämtliche unüberbauten Bauzonen eingeführt und gleichzeitig angeordnet, dass das Gemeinwesen den Boden im Falle einer Missachtung der Bauverpflichtung zum Verkehrswert übernehmen kann. Überdies hat die Gemeinde mit der Eigentümerin der vorliegend einzuzonenden Teilfläche der Parzelle Nr. 4066 eine Vereinbarung abgeschlossen. Darin wird für die fragliche Parzelle eine kürzere Bauverpflichtungszeit (sechs Jahre) festgelegt, und zudem wird der Mehrwert mit einem Ansatz von 20 % abgeschöpft

Im Übrigen geben die vorliegenden Zonenpläne 1:1000 Cumpadials und 1:1000 Surrein vom 26. April 2016 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 26. April 2016 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** (Art. 18 a und 18 b) wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:1000 Cumpadials, Änderung** sowie der **Zonenplan 1:1000 Surrein, Änderung**, beide vom 26. April 2016, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Feststellung und folgendem Hinweis genehmigt:
 - a) Die mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision verbundene Bauzonenvergrößerung um 622 m² wird durch die gleichzeitig vorgenommene Auszonung der Parzelle Nr. 777 in der Fraktion Surrein (ca. 722 m²) mehr als kompensiert.

- b) Die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung entbindet die Gemeinde Sumvitg nicht davon, im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung u.a. auch die Grösse der Wohnbauzonen zu überprüfen.
3. Der Gemeindevorstand Sumvitg wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
 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 vorzunehmen.
 6. Der Gemeindevorstand Sumvitg sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

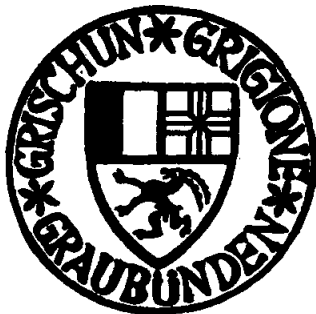
[REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen