

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

24. Juni 2008

25. Juni 2008

832

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vella** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 28. Februar 2008 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend ein Baugesetz sowie einen Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor (29. Februar 2008).

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 18. September 2006 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. Februar 2008 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 6. März 2008. Es gingen 3 Beschwerden ein. Diese werden in separaten Reglerungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 14. März 2008 ersuchte der Gemeindevorstand Vella um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Baugesetz

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Vella hat im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Baugesetz revidiert und an das neue KRG und KRVO, beides in Kraft seit dem 1. November 2005, angepasst. Dabei hat sie auch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Baugesetz umgesetzt. Das bisherige Baugesetz vom 31. Januar 1992 wird durch das vorliegende neue Baugesetz indessen nicht vollständig abgelöst, sondern behält für Zonenplanfestlegungen im Bereich des Nichtsiedlungsgebietes weiterhin seine Gültigkeit. Die in nächster Zeit geplante Überarbeitung des Nichtsiedlungsgebietes wird deshalb zu einer weiteren Teilrevision des Baugesetzes führen.

2. Materielles

BauG Art. 9 und Art. 35 f.

In BauG Art. 9 und 35 f. werden teilweise Zonen und Festlegungen aufgelistet, welche in den rechtskräftigen Zonenplänen resp. Generellen Erschliessungsplänen (noch) gar nicht ausgeschieden resp. festgelegt wurden. Die Gemeinde Vella wird deshalb ersucht, bei der Bearbeitung der alten Pläne auch die hier neu beschlossenen Art. 9 und 35 f. BauG gegebenenfalls anzupassen.

Im Übrigen gibt das am 28. Februar 2008 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

C.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet

1. Übereinstimmung mit der Richtplanung/Grösse der Wohnbauzonen

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Im vorliegenden Fall ist zu prüfen, ob die im vorliegenden Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet enthaltenen Zonenausscheidungen und weiteren nutzungsplanerischen Festlegungen mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmen.

Der RIP2000 befasst sich namentlich mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes, wie sie vorliegend insbesondere beim Fussballplatz (0.6 ha im Eigentum der Gemeinde) und im Gebiet „Sur Mulins“ (0.6 ha in Privateigentum) geplant sind (vgl. Seite 96). Danach sollen Bauzonenvergrösserungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden und wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann. Es muss zudem eine ausgewiesene Nachfrage bestehen. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind folgende 6 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

Eine Beurteilung der eingereichten Ortsplanungsunterlagen, insbesondere des Planungs- und Mitwirkungsberichtes und der Siedlungsanalyse, hat ergeben, dass die geplante Siedlungserweiterung den vorerwähnten Zielsetzungen und Anforderungen

des RIP2000 entspricht. Zu den Bereichen „Bedarfsnachweis“ und „Verfügbarkeit“ drängen sich folgende Bemerkungen auf:

Für die Gemeinde Vella ist von durchschnittlich 1.2 Neubauten pro Jahr auszugehen, was einem Baulandbedarf von ca. 1 bis 1.5 ha für die nächsten 15 Jahre entspricht. Gemäss dem Stand der Überbauung vom Januar 2008 (vgl. Anhang im Planungs- und Mitwirkungsbericht) beträgt die Wohnbauzonenreserve mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision rund 2.4 ha. Demgegenüber verfügte die Gemeinde Vella nach der am 31. Januar 1992 beschlossenen Totalrevision der Ortsplanung über eine Bauzonenreserve von ca. 4.2 ha, nachdem sie die Bauzonen bereits damals um ca. 4.55 ha verkleinerte. Somit hat die Gemeinde Vella mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ihre Bauzonenreserven nochmals stark reduzieren können. Die Wohnbauzonenreserven von ca. 2.4 ha liegen zwar noch immer über dem errechneten Bedarf von ca. 1 – 1.5 ha. Bei der Einzonungsfläche im Gebiet des Fussballplatzes ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sehr wichtig ist, wenn die Gemeinde mit eigenem Bauland eine eigene Boden- und Baulandpolitik betreiben kann. In Anbetracht der nur teilweisen Verfügbarkeit der seit Jahrzehnten rechtskräftigen Wohnbauzonenreserven und unter Würdigung der Anstrengungen der Gemeinde, die Reserven verfügbar zu machen und selber auch Boden- und Baulandpolitik zu betreiben, kann dieser erhöhte Bedarf ausnahmsweise akzeptiert werden.

Betreffend der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes ist für die Fläche im Gebiet des Fussballplatzes davon auszugehen, dass diese sichergestellt ist, da sich das Bauland im Eigentum der Gemeinde befindet. Für die im Privateigentum stehenden Neueinzonungsflächen im Gebiet „Sur Mulins“ (Parzellen Nr. 1309, 311, 317, 318 und 319) liegen als Nachweis über die Verfügbarkeit abgeschlossene Kaufrechtsverträge zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde vor.

Die Gemeinde Vella wird darauf aufmerksam gemacht, dass gemäss Art. 102 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft sowie Art. 51 des Meliorationsgesetzes Einzonungen respektive die damit verbundene Zweckänderungen die Rückerstattung von Meliorationsbeiträgen zur Folge haben, sofern die Flächen Teil einer Güterzusammenlegung waren.

2. Zone für Grünflächen

Für die Bereiche entlang der Bäche hat die Gemeinde Vella eine Zone für Grünflächen gemäss Art. 30 KRG ausgeschieden. Bei der Zone für Grünflächen handelt es sich um eine im KRG geregelte Bauzone. Die Flächen innerhalb des Gewässer- raums resp. innerhalb der Gefahrenzone 1 wurde der Zone für Grünfläche der Zusatz „keine Bauzone“ beigefügt. Dieses Vorgehen ist korrekt, denn es ist nicht zulässig, innerhalb einer Gefahrenzone 1 eine Bauzone auszuscheiden. Da es sich bei der Zone für Grünflächen wie erwähnt um eine im KRG geregelte Bauzone handelt, ist in der Legende zum Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet bei der Zone für Grünflächen mit dem Zusatz „keine Bauzone“ der Klammerverweis auf Art. 30 KRG zu streichen. Zudem ist das Genehmigungsverfahren für die Zone für Grünflächen mit dem Zusatz „keine Bauzone“ zu sistieren, und die Gemeinde ist anzuweisen, für diese Nichtbauzone eine entsprechende Baugesetzesbestimmung zu erlassen.

3. Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen

Gegenüber der relativ umfangreichen Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen bestehen gewisse Vorbehalte insbesondere dort, wo ganze Bauparzellen dieser Zone zugewiesen worden sind. Bei allem Verständnis für die Bestrebungen der Gemeinde, die Wohnbauzonenreserven zu reduzieren, ist es wichtig, vorhandene Baulücken bestmöglich zu nutzen. Eine Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen für ganze Parzellen in der Siedlung widerspricht dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, weil sie dem Grundsatz der Siedlungsverdichtung entgegen läuft. Bei einer künftigen Ortsplanungsrevision sind diese Festlegungen daher zu überprüfen.

Unter anderem wurde auch die Parzelle Nr. 546 von der Dorfzone in eine Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen umgezont. Auf der Parzelle Nr. 546 befindet sich ein nicht mehr landwirtschaftlich benötigtes Ökonomiegebäude. Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird die von der Gemeinde Vella beschlossene Umzonung der Parzelle Nr. 546 in die Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen nicht genehmigt, und die Parzelle Nr. 546 wird (wieder) der Dorf kernzone zugewiesen.

Im Weiteren wurde auch ein Teil der Parzelle Nr. 339 der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen. Es handelt sich um jenen Teilbereich der Parzelle Nr. 339, welcher heute mit der Zufahrt zum Wohngebäude belegt ist. Der übrige Teil der Parzelle Nr. 339 wurde der Wohnmischzone 3 zugewiesen. Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird die von der Gemeinde Vella beschlossene Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen auf der Parzelle Nr. 339 nicht genehmigt, und die entsprechende Teilfläche der Parzelle Nr. 339 wird der Wohnmischzone 3 zugewiesen.

4. Zone für künftige bauliche Nutzung

Die Gemeinde hat im Bereiche der Parzellen Nr. 118, 124, 123 und 122 eine Zone für künftige bauliche Nutzung (=Nichtbauzone) ausgeschieden.

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 118 haben dagegen Beschwerde erhoben. Entsprechend dem Ausgang dieser Beschwerde werden sämtliche Festlegungen bezüglich der Parzelle Nr. 118 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Entsprechend dem Antrag der Gemeinde Vella zur erwähnten Beschwerde sollen dabei im Interesse einer gesamtheitlichen Lösung auch die Festlegungen auf den Nachbarparzellen Nr. 122, 123, 124 und 1840 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen werden.

Im Übrigen gibt der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet vom 28. Februar 2008 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

D.

Weitere Planung

Im Hinblick auf die Aufarbeitung der verschiedenen Pendenzen im Bereich Landschaft (vgl. auch Problemkatalog des ARE vom 30. Mai 2001) wird die Gemeinde Vella darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde vom Bund verschiedene Trockenwiesen und –weiden (TWW) von regionaler und nationaler Bedeutung kartiert worden sind. Gemäss RIP2000 sind Lebensräume von regionaler oder nationaler Bedeutung zwingend und Standorte von lokaler Bedeutung nach Möglichkeit in der Ortsplanung umzusetzen. In der Regel werden TWW-Objekte einer speziellen Zone überlagerter Nutzung zugewiesen. In diesem Sinne sind im Zonenplan Trockenstandortzonen auszuscheiden und das Baugesetz mit einem entsprechenden Artikel zu ergänzen.

Die Gemeinde Vella wird ersucht, die Bereinigung und Vervollständigung der Ortsplanung raschmöglichst in die Hand zu nehmen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

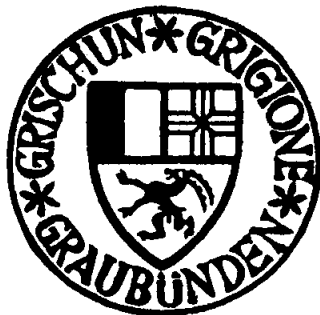
1. Das am 28. Februar 2008 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet** vom 28. Februar 2008 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Vorbehalten, Korrekturen und Anweisungen:
 - a) In der Legende wird bei der Zone für Grünflächen mit dem Zusatz „keine Bauzone“ der Klammerhinweis auf Art. 30 KRG gestrichen.

- b) Das Genehmigungsverfahren für die Zone für Grünflächen mit dem Zusatz „keine Bauzone“ wird sistiert, bis die Gemeinde für diese Zone eine entsprechende eigene Baugesetzesbestimmung erlassen hat.
 - c) Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird die Zuweisung der Parzelle Nr. 546 zur Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen nicht genehmigt, und die Parzelle Nr. 546 wird der Dorfkernzone zugewiesen.
 - d) Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde wird die Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen auf der Parzelle Nr. 339 nicht genehmigt, und die betreffende Teilfläche der Parzelle Nr. 339 wird der Wohnmischzone 3 zugewiesen.
 - e) Entsprechend dem Ausgang einer Beschwerde werden die Zone für künftige bauliche Nutzung und die Landwirtschaftszone im Bereich der Parzellen Nr. 118, 122, 123, 124 und 1840 von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
3. Die 3 Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
4. Der Gemeindevorstand Vella wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 28. Februar 2008 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen 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 Vella 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:

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen