



Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

14. Dezember 2010

15. Dezember 2010

1169

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Vella** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 22. September 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet (Änderungen).

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 24. Juli 2010/24. September 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 24. Juni 2010 und 30. Juli 2010 Vorprüfungsberichte (Teil 1 und 2) zu der Vorlage.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 22. September 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 30. September 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 28. September 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Vella um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Mit Beschluss Nr. 832 vom 24. Juni 2008 genehmigte die Regierung eine Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Vella, bestehend aus einem Baugesetz sowie einem Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet. Zur Bereinigung verschiedener Pendenzen und wegen veränderter Verhältnisse wurde die Planung in der Zwischenzeit überarbeitet resp. weiterentwickelt. Die Dringlichkeit einiger konkreter Bauvorhaben hat die Gemeinde veranlasst, wenige Revisionspunkte vorzuziehen; diese bilden den Inhalt der vorliegenden Teilrevision des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans.

C.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet (Änderungen)

1. Areal „Palis“

Für das Areal „Palis“ besteht gemäss rechtskräftigem Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet vom 28. Februar 2008 eine Arealplanpflicht. Diese wurde von der Gemeinde Vella mit dem Ziel erlassen, eine koordinierte Entwicklung zu ermöglichen und unerwünschte Eingriffe zu verhindern. Auf dieser Grundlage wurde von der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) Chur ein Entwicklungsszenario erarbeitet. Die Raiffeisenbank, welche seit 2009 Eigentümerin der Parzelle Nr. 688 ist, liess ein Überbauungskonzept erarbeiten, welches dem oben erwähnten Entwicklungsszenario entspricht. Um eine zügige Umsetzung zu ermöglichen, soll die zwischenzeitlich obsolet gewordene Arealplanpflicht aufgehoben werden.

Im Interesse einer möglichst optimalen und bedürfnisgerechten Überbauung sieht die Gemeinde mit der Raiffeisenbank einen Landabtausch vor. Entsprechend wurden die Parzelle Nr. 714 sowie ein Teilbereich der Parzelle Nr. 1568 mit einer Gesamtfläche von ca. 1'193 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Dorferweiterungszone 3 umgezont. Im Gegenzug werden der westliche Bereich der Parzelle Nr. 680 im Umfang von 139 m² sowie die Parzelle Nr. 688 im Halte von 277 m² von der Dorferweiterungszone 3 in die ZöBA umgezont. Damit resultiert neu eine zusammenhängende ZöBA im Umfang von ca. 2'579 m², was eine viel bessere Bebauung ermöglicht.

2. Parzelle Nr. 118

Mit Beschluss Nr. 833 vom 24. Juni 2010 hiess die Regierung eine Beschwerde teilweise gut, nahm die Zone für künftige bauliche Nutzung sowie die Landwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 118 von der Genehmigung aus und wies sie an die Gemeinde zur Überarbeitung zurück. Diesem Auftrag ist die Gemeinde mit der vorliegenden Revision nachgekommen, indem sie den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 118 im Umfang von ca. 943 m² der Wohnmischzone 3 und den südlichen Bereich der Parzelle Nr. 118 im Halte von ca. 248 m² der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zuwies.

3. Parzelle Nr. 2004

Die ca. 658 m² grosse Parzelle Nr. 2004 befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonen- und Generellem Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet vom 28. Februar 2008 in der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen. Aufgrund von Erbteilung und Betriebsaufgabe möchten die Eigentümer diese Parzelle überbauen. Sie haben dafür am 3. Dezember 2010 der Gemeinde Vella ein entsprechendes Baugesuch eingereicht.

Seit Abschluss der Revision 2008 wurden mit 0.5 ha ca. 50 % der Einheimischenbauzone überbaut. Die neu eingezonte Fläche ist vergleichsweise geringfügig und wird umgehend überbaut, weshalb auf eine umfassende Analyse unter dem Aspekt der Bauzonengrösse verzichtet werden kann.

4. Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen im Gebiet „Bual“

Die Wohnmischzone 2 im Gebiet „Bual“ wurde teilweise bereits erschlossen und überbaut. Bei der Realisierung der Bauvorhaben hat es sich gezeigt, dass die parzellenscharfe Bauzonenausscheidung zu Problemen führt. So wurden Flächen, die sich in der Landwirtschaftszone befinden, mit Gartenanlagen versehen. Um diesen planungsrechtlichen Konflikt zu beseitigen, werden die für den Umschwung erforderlichen Flächen der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen zugewiesen. Darüber hinaus werden die bereits erstellten Erschliessungsanlagen der Zone Übriges Gemeindegebiet zugewiesen.

Im Übrigen gibt der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet (Änderungen) vom 22. September 2010 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Siedlungsgebiet (Änderungen) vom 22. September 2010 wird genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Vella 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 (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
5. Der Gemeindevorstand Vella sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
7. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen