

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

15. Februar 2016

Mitgeteilt den

16. Februar 2016

Protokoll Nr.

135

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lumnezia** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2015 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Nachbarschaft Cumbel
- Zonenpläne 1:2000 Teilrevision, Nachbarschaften Degen und Vella

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 11. Dezember 2015 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 25. August 2015 einen Vorprüfungsbericht und am 15. Oktober 2015 einen weiteren Vorprüfungsbericht zur angepassten Vorprüfungsvorlage. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 11. Dezember 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 17. Dezember 2015. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 17. Dezember 2015 ersuchte der Gemeindevorstand Lumnezia um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage bildet einerseits die Umzonung der Parzelle Nr. 4228 in Vella. Diese bildet eine Baulücke im weitgehend überbauten Gebiet und ist derzeit der Zone für künftige bauliche Nutzung (ZkbN), also einer Nichtbauzone, zugewiesen. Um die Baulücke schliessen zu können, wird die ca. 687

m² umfassende Parzelle der Wohnzone 2 (W2) zugewiesen. Im Zuge dieser Revision soll andererseits die Umnutzung eines leerstehenden Ökonomiegebäudes auf der Parzelle Nr. 8354 zu Wohnraum für Erstwohnungen (Degen) ermöglicht werden. Dazu wird eine Fläche von ca. 399 m² von der Landwirtschaftszone der Dorferweiterungszone III (DE III) zugewiesen. Schliesslich sollen Erweiterungen der bestehenden Gebäude auf den Baurechtsparzellen Nr. 4815 und 4816 ermöglicht werden. Diese befinden sich grösstenteils in der W2. Kleinere Flächen hingegen wurden aufgrund der Topografie der Zone für Kleinbauten und Nebenanlagen (ZKN) zugewiesen. Da die Überbauungsziffer bereits ausgeschöpft ist, soll die ZKN der W2 zugewiesen werden. - Als Kompensation der Einzonungen wird in Cumbel die Parzelle Nr. 2473 mit einer Fläche von ca. 282 m² von der DE in die Landwirtschaftszone ausgezont. Ferner wird in Vella ein Teil der Parzelle Nr. 4043 (ca. 631 m²) von der Wohnmischzone 2 in die ZkbN ausgezont, und von der Parzelle Nr. 8458 wird ein Teil von ca. 380 m² von der DE III in die angrenzende Freihaltezone ausgezont.

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. Gestützt auf die Ausführungen im PMB kann festgehalten werden, dass die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung richtplankonform ist.

D.

Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Nachbarschaft Cumbel

Zonenpläne 1:2000 Teilrevision, Nachbarschaften Degen und Vella

Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des RPG an, welche am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft getreten ist. In der Übergangsbestimmung von Art. 38a Abs. 2 RPG ist neu

geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplanes (Richtplan „Siedlung“) im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. 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 genehmigt werden dürfen, wenn im Kanton seit Inkrafttreten der RPG-Revision am 1. Mai 2014 mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde oder eine flächengleiche Auszonung mit dem gleichen Entscheid erfolgt.

In Zusammenhang mit der vorliegend zur Debatte stehenden Vorlage sind ferner die folgenden Bestimmungen des geänderten RPG von Bedeutung:

- Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG:
Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere Bestrebungen, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken.
- Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG:
Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie zur besseren Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.
- Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG:
Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es auch im Falle einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird.

Bauzonenkompensation:

Wie unter Abschnitt B dargelegt, hat die Gemeinde Lumnezia die in den vorliegenden Zonenplänen ausgeschiedenen Bauzonenerweiterungen auf den Parzellen Nr. 4228 (Vella) und 8354 (Degen) im Umfang von ca. 1086 m² (687 m² in Vella + 399 m² in Degen) durch die Auszonung von ca. 1293 m² auf den Parzellen Nr. 2473 (282 m², Cumbel), Nr. 4043 (631 m², Vella) und Nr. 8458 (380 m², Degen) vollständig kom-

pensiert (Auszonungsüberschuss: 207 m²). Unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG ist eine Genehmigung der vorliegenden Zonenpläne somit möglich.

Siedlungsentwicklung nach innen / bessere Nutzung / Verdichtung:

Die Parzelle Nr. 4228 in Vella ist ringsum von bestehender Bauzone umgeben, welche bereits weitgehend bebaut ist und sich in direkter Nachbarschaft zum Ortskern von Vella befindet. Vella ist gemäss kantonalem Raumkonzept Graubünden (RKGR) ein Ort mit Stützfunktion und nimmt somit neben der Rolle des Hauptortes der Gemeinde Lumnezia auch die Funktion eines subregionalen Zentrums für die Val Lumnezia ein. Mit der Einzonung wird somit dem Ziel der Innenentwicklung entgegengekommen. Zudem wird die Vorgabe des RKGR (vgl. S. 18) erfüllt, wonach die Ortskerne zu stärken sind. Bei den übrigen Einzonungen handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke im weitgehend überbauten Gebiet. Mit deren Einzonungen wird dem Ziel der besseren Nutzung ebenfalls entgegengekommen.

Konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven:

Bereits im Rahmen der Vorprüfung sowie in deren Nachgang bei Gesprächen zwischen der Gemeinde und dem ARE wurde das Problem der Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven diskutiert. Die Gemeinde ist sich dieser Problematik bewusst und hat zwischenzeitlich beschlossen, das Thema im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung anzugehen. In Anbetracht der Komplexität der Aufgabenstellung scheint eine gesamthafte Betrachtung des Siedlungsgebiets unerlässlich. Da die hier zu diskutierende Planung den Zielen des RPG entspricht, erachtet die Regierung es als statthaft, die vorliegende Teilrevision der Gesamtrevision vorzuziehen.

Fazit:

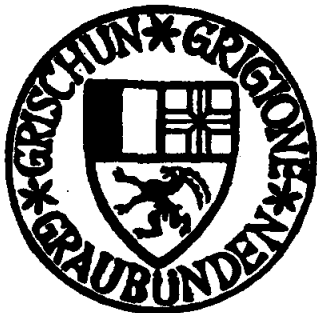
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ergibt sich zusammenfassend, dass die am 11. Dezember 2015 von der Gemeinde Lumnezia beschlossene Teilrevision mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen neuen Raumplanungsgesetzgebung konform ist.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der Zonenplan 1:1000 Teilrevision, Nachbarschaft Cumbel, der Zonenplan 1:2000 Teilrevision, Nachbarschaft Degen, sowie der Zonenplan 1:2000 Teilrevision, Nachbarschaft Vella, alle vom 11. Dezember 2015, werden genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Lumnezia 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. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Rathgeb".

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Riesen".

Dr. C. Riesen