

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

26. September 2017

Mitgeteilt den

27. September 2017

Protokoll Nr.

841

A.

Der Vorstand der Gemeinde **Grüsch** beschloss anlässlich seiner Sitzung vom 23. Mai 2017 eine Anpassung des Arealplans „Sagaplatz“. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften (Teilrevision Art. 14 sowie Anhang 1)
- Gestaltungsplan 1:500 (Teilrevision)

Zur vorgenommenen Anpassung des Arealplans „Sagaplatz“ liegt ein auf den 4. September 2017 datierter Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) vor.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 12. Januar 2017 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 23. Mai 2017 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 15. Juni 2017. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 8. September 2017 ersuchte der Gemeindevorstand Grüsch um Genehmigung der Anpassung des Arealplans „Sagaplatz“ im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der zur Genehmigung vorliegenden Anpassung des Arealplans „Sagaplatz“ der Gemeinde Grüsch bildet eine Erhöhung der innerhalb des Gestaltungsbereichs I zulässigen maximalen Ausnützungsziffer (AZ) von 0.8 auf 1.0. Entspre-

chend wird innerhalb des Gestaltungsbereichs I für die einzelnen Baufelder 1 bis 8 respektive für die weiter betroffenen Parzellen Nr. 23 und Nr. 77 (Nr. 1229) die Zuweisung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) neu definiert (vgl. Anhang 1 zu den Arealplanvorschriften).

Grundlage für die in dieser Weise vorgenommene Erhöhung der maximal zulässigen AZ innerhalb des im Rahmen des Arealplans „Sagaplatz“ festgelegten Gestaltungsbereichs I bildet eine Teilrevision von Art. 46^{bis} des Baugesetzes (BauG) der Gemeinde Grüşch. Durch diese Anpassung des BauG ist der Gemeindevorstand dazu ermächtigt worden, für die Wohnzone „Sagaplatz“ im Rahmen eines Arealplans die maximal zulässige AZ bis auf 1.0 zu erhöhen. Die erwähnte Teilrevision des BauG wurde von der Grüşcher Stimmbevölkerung am 25. Juni 2015 beschlossen und anschliessend von der Regierung mit Beschluss Nr. 931 vom 10. November 2015 genehmigt. Von der in Art. 46^{bis} BauG festgehaltenen Möglichkeit, die maximal zulässige AZ innerhalb des Gestaltungsbereichs I der ausgeschiedenen Wohnzone „Sagaplatz“ auf 1.0 erhöhen zu dürfen, macht der Gemeindevorstand Grüşch mit der vorliegend zu genehmigenden Anpassung des Arealplans „Sagaplatz“ Gebrauch.

C.

Arealplan „Sagaplatz“

1. Allgemeine Bemerkungen zum Arealplan

Der Arealplan bildet Bestandteil der Grundordnung (vgl. Art. 22 Abs. 2 KRG), wird aber – in Abweichung zu den anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen nach Art. 46 Abs. 2 KRG ebenfalls beschränkt geändert werden. Der Arealplan unterliegt der Genehmigung durch die Regierung.

2. Übereinstimmung mit der Bundesgesetzgebung über die Raumplanung

Am 3. März 2013 nahm das Schweizer Stimmvolk eine Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) an, welche am 1. Mai 2014 zusammen mit der dazugehörenden Anpassung der RPV in Kraft getreten ist.

Unter anderem ist im Rahmen einer Übergangsbestimmung in Art. 38a Abs. 2 RPG neu geregelt, dass bis zur bundesrätlichen Genehmigung des auf die Anforderungen von Art. 8 und Art. 8a RPG angepassten kantonalen Richtplanes im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden darf. Im vorliegenden Fall geht es nicht um eine Bauzonenerweiterung, sondern lediglich um eine die Grundordnung der Gemeinde konkretisierende Weiterentwicklung einer bereits rechtskräftigen Wohnzone für ein im Zonenplan abgegrenztes Teilgebiet der Gemeinde Grüşch. Unter dem Aspekt von Art. 38a Abs. 2 RPG ist eine Genehmigung der Teilrevision des Arealplans „Sagaplatz“ somit ohne weiteres möglich.

Die von der Gemeinde Grüşch vorgenommene Teilrevision des Arealplans „Sagaplatz“ steht aber auch im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes, wonach die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken ist (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG) und wonach Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen getroffen werden sollen (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Entsprechend wird der Arealplan „Sagaplatz“ der Gemeinde Grüşch auch mit dem weitgehend erarbeiteten, aber noch nicht rechtskräftigen Richtplan „Siedlung“ des Kantons Graubünden übereinstimmen.

3. Fazit

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die am 23. Mai 2017 vom Gemeindevorstand Grüşch beschlossene Teilrevision des Arealplans „Sagaplatz“ ohne weiteres genehmigt werden kann.

Gestützt auf Art. 49 KRG

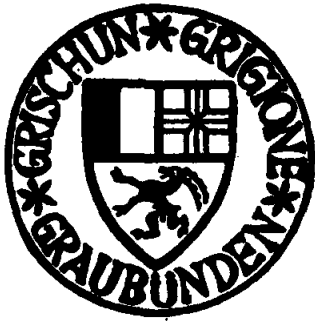
beschliesst die Regierung:

1. Die Anpassung des **Arealplans „Sagaplatz“** vom 23. Mai 2017, umfassend die Arealplanvorschriften (Teilrevision Art. 14 sowie Anhang 1) und den Gestaltungsplan 1:500 (Teilrevision), wird genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Grüşch 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. Der Gemeindevorstand Grüşch sorgt für die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "B. Janom Steiner".

B. Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Daniel Spadin".

Daniel Spadin