

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom

19. März 1984
ha

Mitgeteilt den

29. MRZ. 1984

Protokoll Nr.

674

A.

Die Gemeindeversammlung von S c h m i t t e n hiess am 27. Mai 1983 die revidierte Ortsplanung gut, bestehend aus Baugesetz, Zonenplan und generellem Gestaltungsplan 1 : 1'000, Richtplan 1 : 1'000 und Gemeinderichtplan 1 : 10'000.
(Zonenplan 1:10'000, Gen. Erschliessungsplan 1:1000)

Mit Schreiben vom 4. August 1983 ersucht die Gemeinde um Genehmigung der revidierten Ortsplanung.

B.

Baugesetz

Art. 22 (Parkplatzzone)

Nach Abs. 2 gelten für die Uebernahme privater Grundstücke die Bestimmungen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, d.h. die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes. Die fragliche Regelung im kantonalen Raumplanungsgesetz, nämlich Abs. 3 von Art. 27, gilt ausschliesslich für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Eine Ausdehnung dieser abschliessenden Regelung auf weitere Zonen ist nicht möglich. Abs. 2 von Art. 22 widerspricht somit übergeordnetem Recht und kann nicht genehmigt werden.

Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Schmitten (Schreiben vom 19. November 1983) wurden, gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG, folgende Artikel angepasst:

- Art. 35 Abs. 4: ... können die Grenzabstände auf 2.5 m reduziert werden,

- Art. 35 Abs. 5: Gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen aber beträgt der Grenzabstand in jedem Fall 3.0 m.
- Art. 50: Der im Randtitel in Klammern stehende Vermerk "siehe Anhang" wird gestrichen.
- Art. 58 Abs. 2: Der Begriff "Dorfkernzone" wird durch den Begriff "Dorfzone" ersetzt.
- Art. 59 Abs. 2 lit. a): Das Wort "landwirtschaftlichen" wird durch das Wort "landschaftlichen" ersetzt.

Im übrigen steht der Genehmigung des revidierten Baugesetzes nichts entgegen. Zuhanden der Gemeinde Schmitten sei lediglich bemerkt, dass

- bei der Anwendung von Art. 43 (Reklamen und Antennen) Abs. 1 die eidgenössische Verordnung über die Strassensignalisation (Art. 95 - 100) zu beachten ist,
- in Art. 85 (Inkrafttreten) eine Bestimmung über die Aufhebung bisherigen Rechts fehlt. Mit dem Inkrafttreten (Genehmigung durch die Regierung) werden alle früheren und alle mit dem revidierten Gesetz in Widerspruch stehenden Bauvorschriften aufgehoben.

C.

Zonenpläne

1. Zonenplan und genereller Gestaltungsplan 1 : 1'000

- 1.1 Die Bauzone gemäss Zonenplan 1966 umfasst eine Fläche von rund 15 ha. Der von der Gemeindeversammlung am 27. Mai 1983 beschlossene Zonenplan beinhaltet rund 17 ha Bauzone. Neben zwei kleineren Auszonungen werden teils überbaute Gebiete, teils aber auch unüberbaute Gebiete neu eingezont.

Ausgehend von einer Dichte von rund 100 Einwohnern (E) und Fremdenbetten (F) pro ha ergibt sich für die Bauzone gemäss revidiertem Zonenplan ein Fassungsvermögen von rund 1700 Einwohnergleichwerten (EGW). 1982 zählte die Gemeinde Schmitten 219 E, 1981 417 F, total also 636 EGW. Der Vergrößerungsfaktor liegt somit bei gut 2.6, d.h. die Bauzone ermöglicht eine Erhöhung der Einwohnergleichwerte auf das 2 1/2-fache.

Die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Schmitten war in den letzten 30 Jahren (1950 - 1980) stets rückläufig. Im Jahre 1970 zählte Schmitten 233 E, im Jahre 1980 208 E. Nach 1980 ist ein leichter Anstieg auf 219 E (1982) festzustellen. Die Fremdenbettenentwicklung zeigt um 1980 eine stärkere Zunahme. Die Gründe dürften einerseits in der Nähe von Schmitten zu Davos und Lenzerheide liegen, andererseits in der Lex Furgler (Sperrung grösserer Orte für den Verkauf von Grundstücken an Ausländer). Die Wohnbautätigkeit in den vergangenen Jahren zeigt folgendes Bild: Von 1970 bis 1982 wurden 17 Wohngebäude erstellt, wovon allein 1981 9 Wohngebäude. Pro Jahr ergibt dies einen Durchschnitt von 1.4 Wohngebäuden. Ausgehend von einer durchschnittlichen Landbeanspruchung von 800 m² pro Wohngebäude wurden seit 1970 ungefähr 1.3 ha Land überbaut. Eine gleichbleibende Entwicklung in den kommenden Jahren vorausgesetzt - wobei zu beachten ist, dass das Jahr 1981 wesentlich vom Durchschnitt abweicht -, liegt der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre bei ungefähr 2 ha. Von den 17 ha Bauzone gemäss Zonenplan vom 27. Mai 1983 sind heute weit mehr als die Hälfte, nämlich gut 9.5 ha, nicht überbaut. Die Bauzone deckt demnach zumindest den mutmasslichen Bedarf der nächsten 50 Jahre.

Diese Erwägungen zeigen deutlich, dass die Bauzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan zu gross ist. Sie steht in keiner Weise in Einklang mit den Zielsetzungen der Gemeinde gemäss Bericht zur Ortsplanung: leichte Zunahme

der Einwohnerzahl (Seite 13) und Förderung des Fremdenverkehrs in angemessenem Rahmen (Seite 16). Sie trägt dem Gebot der Begrenzung der Bauzonen auf den voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren nicht Rechnung (Art. 15 RPG). Nach Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Neben dieser Definition der Grösse der Bauzonen verpflichtet das RPG die Gemeinden zu der "zeitgerechten" Erschliessung der Bauzonen (Art. 19 Abs. 2 RPG). Bauzonen sind in der Regel innert 15 Jahren zu erschliessen.

Die Gemeinde Schmitten ist bereits im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 22. Dezember 1982 unmissverständlich auf die übermässige Grösse der vorgesehenen Bauzone aufmerksam gemacht worden.

An dieser Beurteilung der Bauzonengrösse ändert auch die Zuteilung eines Teils der Bauzone zur 3. Etappe (Nutzungsetappe) grundsätzlich nichts. Die Nutzungsetappierung ist zugänglich für Bauzonen, die voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen werden. Was über diesen Zeithorizont von 15 Jahren hinausgeht, gehört - auch nach Ansicht des Bundesgerichtes (Entscheidung vom 27. Oktober 1982, ZBI 84=1983, 320) - höchstens als Reservebaugesamt in den Richtplan. Gemäss Bericht zur Ortsplanung (Seite 18) umfasst die 3. Etappe eine baulich unberührte Geländekammer, die keine Erschliessungsanlagen aufweist. Eine Auszonung wäre demnach ohne weiteres möglich, ohne dass die Gemeinde grosse Gefahr laufen würde, entschädigungspflichtig zu werden. Diese Massnahme erschien jedoch als politisch nicht durchsetzbar.

Die Gemeinde hat jedoch nicht nur darauf verzichtet, die übermässig grosse Bauzone zu reduzieren, sondern sie hat zusätzlich als Kurzone ein Gebiet ausgeschieden,

das bisher im übrigen Gemeindegebiet lag.

- 1.2 Nach Art. 37 Abs. 2 KRG hat die Regierung einen Zonenplan zu genehmigen, wenn keine gesetzlichen Vorschriften verletzt und die öffentlichen Interessen im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens wahrgenommen worden sind. Die Kurzone und die 3. Etappe der Wohnzonen sind in diesem Sinne aufgrund von Art. 37 Abs. 2 KRG zu prüfen.

a. Kurzone

Bei der Kurzone handelt es sich um eine Neueinzonung, für die der Bedarf zumindest in dieser Grösse nicht nachgewiesen ist. Eine Ueberprüfung hinsichtlich Notwendigkeit und Grösse drängt sich auf.

Falls tatsächlich ein Bedarf für die Erstellung von Hotels, Aparthotels, Gaststätten und Erholungsbetrieben besteht, ist die dafür nötige Bauzone in Anbetracht der übermässigen Grösse der Bauzone in erster Linie durch Umzonung zu schaffen.

Die Kurzone ist deshalb zur Ueberprüfung an die Gemeinde zurückzuweisen.

b. Wohnzone 3. Etappe

Da die 3. Etappe der Wohnzonen schon bisher in der Bauzone lag und weil das Baugesetz klare Kriterien für die Freigabe dieser Etappe nennt, kann diese Etappe genehmigt werden. Der Gemeindebeschluss über die Freigabe der 3. Etappe bedarf jedoch der Genehmigung durch die Regierung. Bis zur Freigabe dürfen in diesem Gebiet keine Baubewilligungen erteilt werden.

- 1.3 Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Schmittgen (Schreiben vom 19. November 1983) wird, gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG, in der Legende die Forstwirtschafts-

zone mit dem "reduzierten Waldabstand" ergänzt.

2. Zonenplan 1 : 10'000

Das Berggebiet von Schmitten gehört teilweise zum Objekt 5.31 des kantonalen Inventars schützenswerter und geschützter Landschaften und Naturdenkmäler. Es handelt sich um das Gebiet Altein-Wiesener Alp Schmittner Alp. Die Nachbargemeinden Wiesen und Arosa haben in ihre Zonenpläne entsprechende Schutzzone aufgenommen, die Gemeinde Wiesen eine Ruhezone, in der insbesondere die Erstellung touristischer Transportanlagen ausgeschlossen ist, die Gemeinde Arosa eine Landschaftsschutzzone, in der ein allgemeines Bauverbot gilt. Im Zonenplan von Schmitten fehlt eine - auf die beiden Nachbargemeinden abgestimmte - Schutzzone. Der Gemeinde wird empfohlen, bei nächster Gelegenheit diesen Mangel zu beheben.

In diesem Sinne kann der Zonenplan 1 : 10'000 genehmigt werden.

D.

Genereller Erschliessungsplan 1 : 1'000

Soweit der generelle Erschliessungsplan 1 : 1'000 die Kurzone betrifft, ist er ebenfalls zu überprüfen.

E.

Richtpläne

Richtpläne sind keine genehmigungsbedürftigen Erlasse. Nach Art. 16 Abs. 2 KRG sind sie der Regierung bekanntzugeben.

Vom Richtplan 1 : 1'000 kann Kenntnis genommen werden. Bezüglich des Kurgebietes wird dabei die Rückweisung der Kurzone mitberücksichtigt.

Vom Gemeinderichtplan 1 : 10'000 kann Kenntnis genommen werden.

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das generelle forstliche Erschliessungskonzept nicht vollständig in den Gemeinde-richtplan übernommen worden ist.

Von den Gestaltungsrichtlinien im Anhang zum Baugesetz kann Kenntnis genommen werden. Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand Schmitten (Schreiben vom 19. November 1983) wurden, gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG, auf den Seiten 9 und 11 folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Seite 9: Böschungen sollen eine Neigung von 50 Grad nicht überschreiten.
- Seite 11: Die gestalterisch optimale Neigung der Dachflächen liegt zwischen 20 und 35 Grad.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 2 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz der Gemeinde Schmitten vom 27. Mai 1983 wird - ausgenommen Art. 22 Abs. 2 - genehmigt, Art. 35, 50, 58, 59 im Sinne der Erwägungen.
2. Der Zonenplan und generelle Gestaltungsplan 1 : 1'000 vom 27. Mai 1983 wird mit Vorbehalt von Ziff. 3 und 4 dieses Beschlusses genehmigt.
3. Die Kurzone wird im Sinne der Erwägungen zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
4. Der Gemeindebeschluss betreffend die Freigabe der 3. Etappe bedarf der Genehmigung durch die Regierung. Bis zur Freigabe dürfen in diesem Gebiet keine Baubewilligungen erteilt werden.
5. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die 3. Etappe und

die Kurzzone in den Plänen entsprechend zu kennzeichnen, in den Erwägungen aufgeführten Anpassungen im Baugesetz und in den Gestaltungsrichtlinien einzutragen sowie in die Legende des Zonenplanes und generellen Gestaltungsplanes 1 : 1'000 den reduzierten Waldabstand aufzunehmen.

6. Der Zonenplan 1 : 10'000 vom 27. Mai 1983 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
7. Der generelle Erschliessungsplan 1 : 1'000 vom 27. Mai 1983 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
8. Vom Richtplan 1 : 1'000 wird im Sinne der Erwägungen Kenntnis genommen.
9. Vom Gemeinderichtplan 1 : 10'000 wird im Sinne der Erwägungen Kenntnis genommen.
10. Von den Gestaltungsrichtlinien im Anhang zum Baugesetz wird im Sinne der Erwägungen (Ergänzungen Seite 9 und 11) Kenntnis genommen.
11. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentcheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
12. Die Gemeinde Schmitten wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
13. Die Gemeinde Schmitten wird ersucht, dem kantonalen Amt für Raumplanung 5 Exemplare des Baugesetzes abzugeben.
14. Es werden keine Kosten erhoben.
15. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED],
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

O. Largiadèr
O. Largiadèr

Der Kanzleidirektor:

F. Cavlezel
Dr. Cavlezel