

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun Grischun

Sitzung vom

11. März 2008

Mitgeteilt den

12. März 2008

Protokoll Nr.

248

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Pratval** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 12. November 2007 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pratval
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Pratval

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Pratval die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife vom 20. November 2007 (Übersicht UEB)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 5. Juni 2007 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 12. November 2007 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 13. November 2007. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2007 ersuchte der Gemeindevorstand Pratval um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

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. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Es ist bereits an dieser Stelle festzustellen, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

C.

Baugesetz

1. Verhältnis zur neuen kantonalen Raumplanungsgesetzgebung

Die Gemeinde Pratval hat ihr Baugesetz (BauG) mit der vorliegenden Gesamtrevision auf das KRG sowie auf die KRVO – beide in Kraft seit dem 1. November 2005 – abgestimmt.

2. Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Es ist geplant, die Umsetzung der IVHB über Anpassungen der kommunalen Baugesetze vorzunehmen. Die Gemeinden werden gegebenenfalls durch eine Teilrevision der KRVO einen entsprechenden Auftrag erhalten.

3. Materielles

Art. 96 Abs. 1 KRG verpflichtet die Gemeinden zur Erhebung von Gebühren im Baubewilligungsverfahren. Nach Abs. 3 der genannten Bestimmung haben die Gemeinden die Bemessung und Erhebung der Gebühren in einer Gebührenverordnung zu regeln.

Im vorliegenden Baugesetz findet sich keine Bestimmung über die Bemessung und Erhebung der Gebühren im Baubewilligungsverfahren (Höhe der Gebühr; Modalitäten der Erhebung etc.). Denkbar ist, dass die Gemeinde Pratval über entsprechende Regelungen in einem anderen kommunalen Erlass verfügt. Sollte dies nicht der Fall sein, wird die Gemeinde Pratval gestützt auf Art. 23 Abs. 1 KRG angewiesen, ihr Baugesetz innert Jahresfrist mit einer Bestimmung über die Bemessung und Erhebung von Gebühren zu ergänzen.

Im Übrigen gibt das am 12. November 2007 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pratval****Grösse der Wohnbauzonen**

Die Grösse der Wohnbauzone beträgt nach der vorliegenden Revision der Ortsplanung ca. 6.56 ha. Nebst einer bereits überbauten Parzelle ist insbesondere das Gebiet „Pro da Cavals“ neu in die Wohnbauzone W2 eingezont worden (ca. 0.47 ha). Diese Erweiterung wird als einer der wichtigsten Gründe für die Revision der Ortsplanung genannt. Gemäss Übersicht UEB beträgt der Überbauungsstand nach der Revision ca. 5.17 ha (79 %); die Reserve beträgt somit ca. 1.48 ha. Demgegenüber betrug die Bauzonenreserve im Jahre 1989 noch ca. 2.7 ha (vgl. RB Nr. 1818 vom 3. Juli 1989). Die beiden grössten Reserven bilden die Gebiete „Pro da Cavals“ und „Cresta“, während in der übrigen Wohnbauzone nur wenige kleinere Parzellen unüberbaut sind. Im Dorf besteht zudem nur ein kleines Potenzial in der Umnutzung von Ställen zu Wohnzwecken.

Die Wohnbevölkerung der Gemeinde Pratval hat im Zeitraum von 1980 bis 2006 sehr stark von 128 auf 250 Einwohner zugenommen. Gemäss der Bevölkerungsperspektive 2030 für den Kanton Graubünden ist zu erwarten, dass die Bevölkerung im Kreis Domleschg in allen drei Szenarien leicht bis mittelstark abnimmt. Für die Gemeinde Pratval wird eine leicht günstigere, aber immer noch abnehmende Entwicklung prognostiziert.

Insgesamt ist ein weiteres Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren trotz den Ergebnissen der Bevölkerungsperspektive 2030 nicht auszuschliessen, so dass die geschaffenen Wohnbauzonenreserven als angemessen zu bezeichnen sind. Die Wohnbauzonen wurden aus der rechtskräftigen Ortsplanung übernommen und logisch ergänzt. Es ist festzustellen, dass die Abgrenzung des Baugebietes nachvollziehbar und planerisch in Ordnung ist.

Mit der Bezeichnung der Zonen für die künftige bauliche Entwicklung wird die Entwicklung des Siedlungsbereiches bereits vorgezeichnet. Aus siedlungsstrukturellen Gründen (Zusammenhang der Überbauung) ist das Erweiterungsgebiet „Pro da Cavals“ für eine allfällige nächste Phase der Ausweitung des Siedlungsgebietes als einzig sinnvoller Standort zu sehen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Pratval vom 12. November 2007 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Pratval

Im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan ist entlang des Mühlebachs auf der Parzelle Nr. 103 ein öffentlicher Fussweg „geplant“ festgelegt worden. Grundsätzlich gilt gemäss Art. 78 Abs. 2 KRG ausserhalb der Bauzone ein Gewässerabstand für Bauten und Anlagen von 20 m, der beim Vorliegen besonderer Umstände reduziert werden kann, soweit keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der konkrete Gewässerabstand mit dem Detailprojekt im Rahmen des BAB-Verfahrens festzulegen ist.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Pratval vom 12. November 2007 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 12. November 2007 verabschiedete **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Anweisung genehmigt:
 - Die Gemeinde Pratval wird angewiesen, innert Jahresfrist ihr Baugesetz mit einer Bestimmung über die Bemessung und Erhebung von Baubewilligungsgebühren zu ergänzen oder nachzuweisen, dass solche Bestimmungen in einem anderen kommunalen Erlass bereits bestehen.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Pratval** vom 12. November 2007 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt:
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Pratval** vom 12. November 2007 wird mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Die Gemeinde Pratval wird darauf hingewiesen, dass der konkrete Gewässerabstand für den projektierten öffentlichen Fussweg auf Parzelle Nr. 103 im Rahmen des BAB-Verfahrens festzulegen ist.
4. Der Gemeindevorstand Pratval wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

7. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Stefan Engler

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen