

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



Sitzung vom
18. September 1989

Mitgeteilt den Protokoll Nr.

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG

26. SEP. 1989		FÜR RAUMPLANUNG GRAUBÜNDEN		2444	
EINGANG 27. SEP. 1989					
C	K	F	D	G	J
	54	ME			

A.

Am 22. Februar und am 16. März 1989 hat die Gemeindeversammlung von C a m a eine Teilrevision des Baugesetzes und des Zonenplanes 1:2'000 verabschiedet. Zudem wurde am 29. Januar 1987 ein kommunales Deponiereglement erlassen.

Mit Schreiben vom 28. März 1989 ersucht der Gemeindevorstand die Regierung um Genehmigung dieser Ortsplanungsgrundlagen im Rahmen von Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973.

B.

Baugesetz

Gegenstand der Teilrevision des Baugesetzes ist die Anpassung von Art. 9 (Divieto di costruzione) an das KRG und den Erlass eines neuen Artikels 22 bis (Zona con insediamento puntuale) im Zusammenhang mit der Ausscheidung einer Punktbauzone auf der Parzelle Nr. 2331.

Der Genehmigung der Teilrevision von Art. 9 steht nichts entgegen. Die Genehmigung von Art. 22 bis wird im Zusammenhang mit der entsprechenden Festsetzung im Zonenplan (Zona con insediamento puntuale) beurteilt (vgl. Abschnitt C Ziffer 3 hienach).

C.

Zonenplan 1:2'000

Die Teilrevision des Zonenplanes 1:2'000 beinhaltet die Ausscheidung einer Landwirtschaftszone unter gleichzeitiger Ver-

kleinerung der Landschaftsschutzzone im Gebiete Norantola - Ortasc, die Ausscheidung einer Deponiezone im Gebiete Roalta - Campagna Maté mit entsprechendem kommunalem Deponiereglement und die Einzonung der Parzelle Nr. 2331 (Zona con insediamento puntuale).

1. Die Landwirtschaftszone im Gebiete Norantola - Ortasc kann, trotz Verkleinerung der Landschaftsschutzzone, genehmigt werden.
2. Die Deponiezone im Gebiete Roalta - Campagna Maté kommt im Gewässerschutzbereich Zone A zu liegen. Auf dieser Deponie darf deshalb nur Aushubmaterial deponiert werden. Art. 1 des kommunalen Deponiereglementes vom 29. Januar 1987 ist demzufolge entsprechend anzupassen. Die Bewilligung des Amtes für Umweltschutz für die Deponie bleibt vorbehalten. Im übrigen kann die Deponiezone genehmigt werden.
3. Bei der neuen Punktbauzone auf der Parzelle Nr. 2331 handelt es sich gemäss entsprechendem neuen Baugesetzesartikel 22 bis um eine spezielle Bauzone, in welcher zwar keine Neubauten errichtet werden dürfen, jedoch bestehende Bauten bis zu 300 m² Bruttogeschossfläche (BGF) erweitert werden können. Der Ausscheidung dieser Punktbauzone liegt folgende Vorgeschichte zugrunde:

Im Jahre 1977 errichtete [REDACTED] auf der Parzelle Nr. 2331 ein Ferienhaus mit einer BGF von rund 67,5 m². Im Jahre 1984 entschloss sich [REDACTED] [REDACTED] Cama dauernden Wohnsitz zu nehmen. Da das bestehende Ferienhaus mit seinen rund 67,5 m² BGF hiefür zu klein war, reichte er ein Erweiterungsgesuch ein, wonach das ausserhalb der Bauzone stehende Gebäude um rund 34,8 m² auf neu ca. 102,3 m² BGF vergrössert werden sollte. Obwohl diese Erweiterung um ca. 50% den gesetzlichen Viertel und das übliche Höchstmass von 75 m² für Ferienbauten überschritt, stimmte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft mit Verfügung vom 20. Juni 1984 der Erteilung

einer entsprechenden Ausnahmegewilligung zu. Entscheidend waren regionalpolitische und gemeindeökonomische Überlegungen; mit der Ermöglichung des Zuzuges einer neuen ortsansässigen Familie in Cama sollte der Abwanderung entgegen gewirkt und der Gemeinde zusätzliche Steuereinnahmen garantiert werden. Aus diesen Gründen erschien es als angezeigt, die zu erweiternde Baute als "dauernd bewohnte Baute" im Sinne von Art. 10 Abs. 3 der damaligen BAB-Verordnung zu betrachten, für welche ein Erweiterungsmass von 50% statt bloss 25% gilt und die nicht an das 75 m²-Höchstmass gebunden sind. In der Zwischenzeit sind nun die Kinder von Mario Gandola älter geworden, und es zeigt sich, dass das Gebäude auch im erweiterten Zustand von ca. 102,3 m² BGF nicht mehr genügt. Aus diesem Grunde will Mario Gandola das Gebäude um weitere ca. 35 m² BGF erweitern. Nachdem dieses Ansinnen vom Kanton unter Hinweis darauf, dass vom zulässigen Erweiterungsmass bereits mit der Bewilligung von 1984 konsumiert worden sei, abschlägig beantwortet wurde, wies das Departement des Innern und der Volkswirtschaft die Gemeinde Cama auf die Möglichkeit zu einer Einzonung hin, um Mario Gandola den nötigen Raumbedarf von zusätzlich 35 m² BGF zu gewährleisten.

Gestützt auf diesen Hinweis haben die Stimmberechtigten von Cama beschlossen, die Parzelle Nr. 2331 einer Punktbauzone zuzuweisen. Das Erweiterungsmass, das gemäss der entsprechenden neuen Baugesetzesvorschrift von Art. 22 bis vorgesehen ist, nämlich bis zu 300 m² BGF, übersteigt nun aber das zusätzliche Raumbedürfnis, das Mario Gandola konkret geltend gemacht hatte und das Anlass für die Zonenaus-scheidung bildete, bei weitem. Statt eine zusätzliche Erweiterung in der Grössenordnung von 30 - 40 m² ermöglicht ihm die neue Ordnung nunmehr eine solche von zusätzlich 198 m². Das läuft der Absicht, die das Departement des Innern und der Volkswirtschaft mit dem Hinweis auf die Einzonungsmöglichkeit verfolgte, zuwider. Das Departement des Innern und der Volkswirtschaft wollte mit der Einzonungsvorschlag lediglich einen Beitrag zur Lösung der aktuellen, konkreten

und an sich verständlichen Raumprobleme leisten. Unter diesen Umständen, und da Punktbauzonen an sich schon äusserst problematisch sind, kann die neue Planfestsetzung nicht genehmigt werden. Im übrigen musste im Rahmen des vorliegenden Genehmigungsverfahren festgestellt werden, dass die Regierung erst vor zwei Jahren ein Begehren um Einzonung der Nachbarparzelle Nr. 2327 (alte Parzelle Nr. 709) unter Hinweis auf das Problem der Zersiedlung, der zu grossen Bauzonen und der Erhaltung von geeigneten Landwirtschaftsflächen abweisen musste (Beschwerdeentscheid Nr. 1011 vom 27. April 1987 i.S. Renato Censi und Francesca Macconi-Censi). Angesichts dieses Beschwerdeentscheides erschiene eine Genehmigung der vorliegenden Punktbauzone sowie des Art. 22 bis des Baugesetzes doppelt problematisch.

Immerhin ist die Regierung der Meinung, dass die zusätzlichen Bauerweiterungsabsichten von Mario Gandola ein guter Anwendungsfall von Art. 9d Abs. 4 KRG bilden. Diese Bestimmung wurde anlässlich der kürzlich erfolgten Revision des KRG erlassen und besagt, dass bei der Beurteilung des Umfanges einer teilweisen Änderung der Erschliessungsgrad der Liegenschaft und die Wohnraumbedürfnisse der ansässigen Bevölkerung angemessen zu berücksichtigen sind. Die Liegenschaft Nr. 2331 liegt in nächster Nähe des Siedlungsgebietes und weist keinen schlechteren Erschliessungsgrad auf als die Wohnbauten, die zu diesem Siedlungsgebiet gehören. Ferner darf als erstellt betrachtet werden, dass Mario Gandola den im Jahre 1984 in Cama begründeten Dauerwohnsitz beibehalten wird, was die von Abwanderungssorgen geplagte Gemeinde Cama sehr begrüsst.

Entgegen der früheren ablehnenden Haltung seitens des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft erscheint es daher als angebracht, das Bauprobblem im BAB-Verfahren zu lösen. Ein entsprechendes Gesuch wurde dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft - im Sinne einer provisorischen Eingabe - bereits am 10. Juli 1989 eingereicht.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die Teilrevision von Art. 9 des Baugesetzes wird genehmigt.
2. Die Zuweisung der Parzelle Nr. 2331 zu einer zona con insediamento puntuale sowie der entsprechende neue Art. 22 bis des Baugesetzes werden nicht genehmigt. Eine Lösung der Bauprobleme auf der Parzelle Nr. 2331 ist im BAB-Verfahren anzustreben.
3. Die Landwirtschaftszone im Gebiete Norantola - Ortasc wird genehmigt.
4. Die Deponiezone im Gebiete Roalta - Campagna Maté wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. Das kantonale Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen im Baugesetz und im Zonenplan 1:2'000 vorzunehmen. Die Gemeinde stellt dem Amt für Raumplanung zu diesem Zwecke ihr Exemplar des Baugesetzes und des Zonenplanes zur Verfügung.
6. Die Gemeinde Cama wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
7. Es werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Thyngi

Dr. Mengiardi

Der Kanzleidirektor:

i.V. *Riesen*

Dr. Riesen