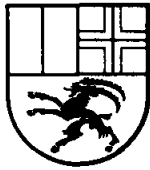


Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
25. Februar 1997

Mitgeteilt den
7. MRZ. 1997

Protokoll Nr.
386

A.

Mit Beschluss Nr. 1924 vom 27. August 1996 genehmigte die Regierung die von der Gemeinde **M e s o c c o** am 22. Februar, 9. März und 15. März 1995 verabschiedete Totalrevision der Ortsplanung u.a. mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Ersatzanordnungen:

1. Wohnbauzonen im Gesamtumfange von ca. 23,5 ha wurden aus Gründen der allgemeinen Wohnbauzonengrösse von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Vornahme weitergehender Wohnbauzonensenkungen im Umfange von mindestens 6 ha, zurückgewiesen;
2. Die zona residenziale 2 nördlich von Darba wurde aus Lärmschutzgründen nicht genehmigt;
3. Die Gemeinde wurde angewiesen, für die zone nucleo weitergehende Vorschriften über das Nutzungsmass zu erlassen; im Sinne einer vorübergehenden Ersatzmassnahme wurde für die zone nucleo u.a. eine AZ von 0.8 in Kraft gesetzt.

B.

Mit Eingabe vom 28. Oktober 1996 reichte die Gemeinde Mesocco der Regierung ein **Wiedererwägungsgesuch** ein. Mit diesem Wiedererwägungsgesuch beantragte die Gemeinde zum einen, die Regierung solle Wohnbauzonen, die bereits weitgehend

überbaut sind, definitiv genehmigen. Wie sich aus der Besprechung vom 16. Januar 1997 in Chur ergab, geht es der Gemeinde in diesem Zusammenhange hauptsächlich um die Wohnbauzonen des Zonenplanes 1:2'000 Pian San Giacomo (Gebiete Mondada/Spina, Coz, Breta). Zum anderen beantragte die Gemeinde in ihrem Wiedererwägungsgesuch, die Regierung solle die zona residenziale 2 nördlich von Darba genehmigen. Diese Zone müsse als weitgehend überbaut eingestuft werden, weshalb eine Nichtgenehmigung weder aus Gründen der allgemeinen Wohnbauzonengrösse noch aus Lärmschutzgründen begründbar sei. Schliesslich beantragt die Gemeinde in ihrem Wiedererwägungsgesuch, die Regierung solle darauf verzichten, für die zone nucleo im Sinne einer vorläufigen Ersatzanordnung eine AZ von 0.8 in Kraft setzen.

C.

Wiedererwägungsgesuch betreffend die Wohnbauzonen des Zonenplanes 1:2'000 Pian San Giacomo

Von den im Zonenplan 1:2'000 Pian San Giacomo ausgeschiedenen Wohnbauzonen hat die Regierung total 13,35 ha von der Genehmigung ausgenommen. Wie die Gemeinde in ihrem Wiedererwägungsgesuch zutreffend darlegt, befinden sich unter diesen 13,35 ha in der Tat Gebiete, die das Kriterium der weitgehenden Überbauung im Sinne von Art. 15 lit. a RPG an sich erfüllen würden, insbesondere im Gebiet Mondada/Spina. Der Umstand, dass gewisse Gebiete tatsächlich als weitgehend überbaut eingestuft werden können, stellt jedoch kein Wiedererwägungsgrund im Sinne von Art. 11 des Gesetzes über das Verfahren in Verwaltungs- und Verfassungssachen (VVG) dar. Dieser Umstand wurde von der Regierung nämlich nicht irrtümlich übersehen; vielmehr hat die Regierung die fraglichen Wohnbauzonen unter ausdrücklichem Hinweis auf die weitgehende Überbauung nicht genehmigt. Die Nichtgenehmigung erfolgte mit Rücksicht auf das von der Gemeinde in diesen Gebieten gewählte spezielle Bauzonenreduktionssystem (vgl. Seite 14 des angefochtene Beschlusses).

Wie sich anlässlich der Besprechung vom 16. Januar 1997 in Chur zeigte, will die Gemeinde mit ihrem Wiedererwägungsgesuch in diesem Punkte lediglich verhindern, dass die bestehenden Gebäude plötzlich dem Zustimmungsverfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (BAB-Verfahren) unterstehen. In diesem Punkte kann der Gemeinde insoweit entgegengekommen werden, als ihr gestattet wird, Baugesuche für die Erneuerung bestehender Bauten in den zurückgewiesenen Bauzonen im Sinne von Art. 9c KRG sowie Baugesuche für teilweise Änderungen solcher Bauten im Sinne von Art. 9d KRG (massvolle Erweiterungen; geringfügige Zweckänderungen) in eigener Kompetenz, d.h. ohne BAB-Verfahren, zu beurteilen und zu bewilligen. Vorbehalten bleiben selbstverständlich die Vorschriften über das Nutzungsmass gemäss Zonenschema des Baugesetzes. Im übrigen ist daran festzuhalten, dass die Gebiete innerhalb der zurückgewiesenen Bauzonenflächen bis zum Erlass einer neuen Zonenplanung als übriges Gemeindegebiet zu betrachten und zu behandeln sind.

D.

Wiedererwägungsgesuch betreffend die zona residenziale 2 Darba

Die Gemeinde stellt sich im Wiedererwägungsgesuch auf den Standpunkt, dass die zona residenziale 2 Darba das Kriterium der „weitgehenden Überbauung“ im Sinne von Art. 15 lit. a RPG erfülle. Dieser Auffassung ist angesichts der in dieser Zone vorhandenen rund 8 Wohnhäuser sowie angesichts des hohen Erschliessungsgrades beizupflichten. Angesichts dieses Überbauungs- und Erschliessungsgrades kann die mit Entscheid der Regierung Nr. 1924 vom 27. August 1996 erfolgte Unterstellung dieser Zone unter die nicht weitgehend überbauten Gebiete durchaus als Versehen im Sinne von Art. 11 Abs. 1 lit. c VVG bezeichnet werden (im Gegensatz zu den Wohnbauzonen in Pian San Giacomo, wo die Nichtgenehmigung im vollen Bewusstsein der weitgehenden Überbauung erfolgte).

Der Umstand, dass die Regierung die zona residenziale 2 Darba unzutreffenderweise als nicht weitgehend überbaut einstufte, stellt daher ein Wiedererwägungsgrund dar.

Da die fragliche Wohnzone 2 Darba nach dem Gesagten als weitgehend überbaut einzustufen ist, lässt sich deren Nichtgenehmigung jedenfalls unter dem Aspekt der Bauzonengrösse nicht vertreten; weitgehend überbaute Gebiete gehören gemäss Art. 15 lit. a RPG nämlich grundsätzlich in die Bauzone.

Unter dem Aspekt des Lärmschutzes hat der Umstand, dass die Zone als weitgehend überbaut zu betrachten ist, zur Folge, dass die Zone nicht als „neue Bauzone“ im Sinne von Art. 29 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV), sondern als bestehende Zone zu behandeln ist. Als bestehende Zone kann die fragliche Wohnzone 2 Darba grundsätzlich genehmigt werden, auch wenn die aus dem Betrieb der nahen Schiessanlage auf die Zone einwirkenden Lärmimmissionen den Planungswert der ES II, ja sogar den Immissionsgrenzwert der ES II, überschreiten. Die Gemeinde ist jedoch darauf hinzuweisen, dass trotz Genehmigung der Zone die Erteilung von Baubewilligungen nicht möglich sein wird. Aufgrund der Beurteilung des Amtes für Umweltschutz können vorliegend die in Art. 31 LSV normierten Voraussetzungen für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten nicht erfüllt werden. Eine Erfüllung dieser Voraussetzungen wäre erst möglich, wenn der Zone einerseits die nächsthöhere Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet würde und andererseits gleichzeitig (kumulativ) eine lärmtechnische Sanierung der Schiessanlage vorgenommen würde.

E.

Wiedererwägungsgesuch betreffend Anordnung einer AZ von 0.8 für die zone nucleo

Hinsichtlich des Entscheides der Regierung, für die zone nucleo ersatzweise eine AZ von 0.8 festzulegen, bis die Gemeinde im Verfahren nach Art. 37 KRG selbst weitergehende Vorschriften oder Regelungen betreffend das Nutzungsmass erlassen hat, vermochte die Gemeinde **keine** rechtsgenügenden Wiedererwägungsgründe im Sinne von Art. 11 VVG namhaft zu machen;

Gestützt auf Art. 11 VVG und Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Über das Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde Mesocco vom 28. Oktober 1996 wird wie folgt entschieden:

- a) Auf das Wiedererwägungsgesuch betreffend die Nichtgenehmigung von Wohnbauzonen im Gebiet Pian San Giacomo wird nicht eingetreten.

Die Gemeinde wird jedoch ermächtigt, Baugesuche betreffend bestehende Wohnhäuser in den nicht genehmigten Wohnbauzonen Pian San Giacomo in eigener Kompetenz, d.h. ohne BAB-Verfahren, zu prüfen und zu bewilligen, soweit es um Erneuerungen im Sinne von Art. 9c KRG oder um teilweise Änderungen im Sinne von Art. 9d KRG im Rahmen der baugesetzlichen Zonenvorschriften geht.

- b) Das Wiedererwägungsgesuch betreffend die zona residenziale 2 Darba wird gutgeheissen. Die erwähnte Zone wird genehmigt. Die Gemeinde wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass neue Wohnhäuser oder wesentliche Änderungen an bestehenden Wohnhäusern in dieser Zone nur bewilligt werden dürfen, wenn die Bedingungen von Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung betreffend Baubewilligungen in lärmvorbelasteten Gebieten erfüllt sind.

- c) Auf das Wiedererwägungsgesuch betreffend die angeordnete AZ von 0.8 für die zone nucleo wird nicht eingetreten.

2. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund des vorliegenden Wiedererwägungsentscheides nötigen Kennzeichnungen in den Plänen anzubringen.

3. Mitteilung an



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

lic. iur. W. Frizzoni