

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

di'l Canton Grischun



Sitzung vom
1. Dezember 1992

Mitgeteilt den
3. DEZ. 1992

Protokoll Nr.
2954

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

A.

Die Gemeindeversammlung von S u s c h stimmte am 13. Dezember 1991 einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu. Sie verabschiedete das Baugesetz, den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000, den Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:1000, den Generellen Erschliessungsplan Versorgung 1:1000 und den Zonenplan 1:10'000.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Die Vorlage wurde mit Bericht vom 26. April 1991 durch das Amt für Raumplanung vorgeprüft.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 24. Januar 1992. Es ging eine Beschwerde ein. Diese wird in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt.

Mit Schreiben vom 16. Januar 1992 ersucht der Gemeindevorstand Susch um Genehmigung der Zonenplanänderung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Baugesetz

Art. 22 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Vorschrift über Pflichtparkplätze für Motorfahrzeuge ist sehr knapp formuliert. Sie beschränkt sich auf die Regelung der Parkplatzfrage bei Wohnbauten. Der Gemeinde wird im Inte-

resse der Rechtssicherheit empfohlen, bei der nächsten Teilrevision des Baugesetzes den Text von Art. 31 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden, Ausgabe 1988 (MBauG) zu übernehmen.

Bei dieser Gelegenheit sollte das Baugesetz gerade auch noch mit einer Bestimmung betreffend Zu- und Ausfahrten ergänzt werden.

Art. 28 Emissionen

Der Satzteil "... in der betreffenden Zone ..." im Abs. 2 von Art. 28 kann nicht genehmigt werden. Lärmschutzmässig müssen bei einem Bauvorhaben nämlich auch die Lärmempfindlichkeitsstufen in benachbarten Zonen erfüllt sein.

Art. 33 Hauptwohnungsanteile

Die Gemeinde Susch sieht einen relativ tiefen Hauptwohnungsanteil von nur gerade 25 % vor. Die Regierung ist der Auffassung, dass ein derart tiefer Prozentsatz an der absolut untersten Limite liegt, um überhaupt eine Dämpfung des Zweitwohnungsbaus zu bewirken. Bei einem solch tiefen Anteil ist es nämlich für zahlungskräftige Bauherren ohne weiteres prüfenswert, den Erstwohnungsanteil einfach leerstehen zu lassen, was nicht nur dem raumplanerischen Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden zuwiderliefe, sondern auch zu keinem Bremseffekt im Bereiche des Zweitwohnungsbaus führte. Dabei muss eine Eindämmung des Zweitwohnungsbaus auch in der Region Engiadina Bassa ein Ziel zukünftiger Planung bilden. Hinzu kommt, dass die Lex Friedrich bei einem allfälligen Beitritt der Schweiz zum EWR aller Voraussicht nach dahinfallen wird, woraus ein zusätzlicher Druck beispielsweise auch für Susch nicht ausgeschlossen werden kann.

Gegenüber der Vorprüfungsvorlage wurde Art. 33 noch dahingehend abgeändert, dass beim Bau neuer Wohnungen in bestehenden Bauten nur die neugeschaffene Wohnfläche der Anteilsregelung unterliege. Diese Regelungsweise ermöglicht eine weitgehende Umnutzung der traditionellen Dauerwohnbauten zu Ferienwohnungen. Der Gemeinde wird nahegelegt, die Entwicklung im Zusammenhang mit der Lex Friedrich zu verfolgen und je nach Situation weitergehende raumplanerische resp. baugesetzliche Schritte in Richtung einer stärkeren Anhebung der Erstwohnungsanteile und allenfalls in Richtung Ausdehnung der Erstwohnanteilsregelung auch auf bestehende Erstwohnungen zu prüfen.

Art. 36 Wohnzone

Nach dieser Bestimmung sollen in der Wohnzone nebst Wohnbauten undifferenziert auch Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe einschliesslich Gastgewerbebetriebe zulässig sein. Im Sinne eines Hinweises wird darauf aufmerksam gemacht, dass es diesbezüglich wegen der Emissionsbestimmung von Art. 28 Abs. 1 und insbesondere auch wegen der in der Wohnzone geltenden Empfindlichkeitsstufe Einschränkungen geben kann.

Art. 39 Zonenschema

Die Gemeinde verzichtet auf die Definition einer Ausnützungsziffer sowohl in der Dorf- als auch in der Wohnzone. Grundsätzlich sind die Gemeinden nach Art. 24 KRG verpflichtet, das Mass der Nutzung in den Bauzonen zu bestimmen. In den weitgehend überbauten Dorfkerengebieten kann der AZ-Verzicht noch toleriert werden, wenn der Schutz der ortstypischen Bausubstanz mit ergänzenden Planungsmitteln sichergestellt und deren Verdrängung durch Neubauten mit höherer Ausnutzung verhindert wird. Derartige Massnahmen wurden in der Dorfzone mit der vorliegenden Gestaltungsplanung getroffen.

Für die Wohnzone hingegen ist das Mass der Nutzung mit dem AZ-Verzicht in der Grundordnung ungenügend geregelt. Zwar liegt ein rechtsgültiger Quartierplan vom 24. Februar 1984 vor, der das Mass der Nutzung im fraglichen Gebiet Rouvna bestimmt. Er bezeichnet die genauen Baustandorte, die Ausnutzungsziffer von 0.4, die Grenzabstände und die Gebäudedimensionen. Ein von der Baubehörde ohne Genehmigung durch die Regierung erlassener Quartierplan kann jedoch nicht die Grundordnung ersetzen. Er könnte insbesondere ohne Gemeindeabstimmung und regierungsrätliche Genehmigung abgeändert werden (Art. 83 BauG). Die Gemeinde wird daher angewiesen, bezüglich der Wohnzone innert angemessener Frist entweder die AZ in das Baugesetz oder die Quartiergestaltungsplanung in eine Generelle Gestaltungsplanung zu überführen.

Art. 51 Campingzone

Gemäss Absatz 3 soll die Baubehörde das "ständige Stationieren" von Wohnwagen und dergleichen bewilligen können. Bekannterweise führt das Stehenlassen von Wohnwagen über einen längeren Zeitraum zu einer "Verfestigung" der mobilen Einrichtung. Die Regelung ist deshalb nicht zweckmässig. Der Gemeinde wird empfohlen, sie bei einer nächsten Baugesetzesrevision zu überprüfen. Jedenfalls ist mit Nachdruck darauf hinzuweisen, dass das "ständige Stationieren" von Wohnwagen und dergleichen selbst in der Campingzone die Durchführung des BAB-Verfahrens erfordert.

Im übrigen steht der Genehmigung des Baugesetzes nichts entgegen.

C.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1000

1. Bauzonen

Gemäss Untersuchung über die Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) vom Dezember 1991 verfügt die Gemeinde Susch über Bauzonen im Ausmass von 9.2 ha. Die dem Wohnen dienenden Zonen (Dorfzone, Wohnzone) betragen ca. 8.1 ha. Davon sind ca. 6.9 ha überbaut. Die Reserven an Wohnbauzonen umfassen somit ca. 1.2 ha.

Für die Ermittlung des voraussichtlichen Wohnbaulandbedarfs in den nächsten 15 Jahren im Sinne von Art. 15 lit. b RPG wird in Graubünden praxisgemäss auf die sogenannte Trendmethode abgestellt, sofern die Gemeinde keine konsolidierten Vorstellungen über die angestrebte Siedlungsentwicklung vorzuweisen vermag, was auf die Gemeinde Susch zutrifft. Bei der Trendmethode wird der jährliche Baulandverbrauch in den letzten 20 - 25 Jahren auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert, woraus in aller Regel realistische Zahlen resultieren. Bei einer durchschnittlichen theoretischen Zunahme von 0.3 Gebäuden pro Jahr beträgt der Baulandbedarf für Susch für die nächsten 15 Jahre ca. 0.5 ha. Die effektiv vorhandenen Reserven von 1.2 ha können beim geringen Umfang der zur Diskussion stehenden Flächen akzeptiert werden.

2. Weitere Zonen

Grundwasser- und Quellschutzzone

Die im Zonenplan um das Grundwasserpumpwerk eingetragene Grundwasserschutzzone ist nicht nachvollziehbar, da sie nicht auf hydrogeologischen Abklärungen beruht. Die Gemeinde wurde

durch die zuständigen kantonalen Amtsstellen mehrmals auf die Notwendigkeit einer detaillierten Schutzzonenausscheidung samt Schutzzonenreglement für das Grundwasserpumpwerk aufmerksam gemacht. Die Dringlichkeit dieser Massnahmen ergibt sich unter anderem auch aufgrund der Lage der Grundwasserfassung im Talboden in der Nähe der Siedlung. Die Gemeinde Susch wird deshalb aufgefordert, gestützt auf Art. 23 des Gewässerschutzgesetzes in Zusammenarbeit mit einem Geologen einen detaillierten Schutzzonenplan mit einem zugehörigen Schutzzonenreglement zu erarbeiten und durch die Regierung genehmigen zu lassen. Liegt diese detaillierte Schutzzonenausscheidung vor, werden die Schutzzonen SI, SII und SIII zusammen ohne Unterscheidung als generelle Grundwasser- und Quellschutzzone in die Zonenpläne übernommen. Mit einem Vermerk auf dem Zonenplan ist auf den rechtskräftigen Schutzzonenplan und das Schutzzonenreglement hinzuweisen. Die Grundwasser- und Quellschutzzone im Gebiet "Salet" ist somit zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Landschaftsschutzzone Fortezza

Mit Rücksicht auf den zur Zeit noch offenen Variantenentscheid betreffend Umfahrung Susch (links oder rechts des Inns) wird das Genehmigungsverfahren bezüglich der im Umkreis des Hügels "Fortezza" ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone vorläufig sistiert.

D.

Zonenplan 1:10'000

1. Landschaftsschutzzonen

Auf dem Gemeindegebiet von Susch wurden verschiedene Landschaftsschutzzonen ausgeschieden. Auf eine entsprechende Zone im Bereich des BLN-Objektes Nr. 1910 Silvretta-Vereina wurde jedoch verzichtet. Ebenso wurden das Val Grialetsch sowie die Seen auf dem Flüelapass nicht mit einer Landschaftsschutzzone belegt. Die Gemeinde wird ersucht, diese Unterlassungen zu überprüfen und die Schutzzonenplanung zu ergänzen. Das gilt auch für verschiedene Moorbiotope auf dem Flüelapass, die in eine Naturschutzzone gehörten. Die Überprüfung einer Landschaftsschutzzonenausscheidung im Gebiet des Val Grialetsch bedingt gegebenenfalls eine gebietsmässige Ausdehnung des Zonenplanes 1:10'000.

Bezüglich der Landschaftsschutzzone "Fortezza" gilt der Vorbehalt gemäss Abschnitt C Ziffer 2 hievor.

2. Abbau- und Materialablagerungszonen

Die im Zonenplan 1:10'000 im Val Susasca eingezeichneten bestehenden Abbau- und Materialablagerungszonen im Gebiet Urezza da vachas stossen unmittelbar an Landschaftsschutzgebiete. Ihre Abgrenzung ist angesichts des Massstabes 1:10'000 nur sehr vage nachvollziehbar. Die Zonen bedürfen einer detaillierteren Darstellung von Grösse, Abgrenzung, Etappierung und Wiederherstellung sowie Unterteilung von Abbau- und Ablagerungsbereichen in einem grösseren Massstab. Dies erfolgt in Generellen Gestaltungsplänen. Die Gemeinde wird ersucht, dieses Anliegen bei nächster Gelegenheit zu erfüllen.

Die Abbau- und Materialablagerungszone im Gebiet "Foura da la chaista" liegt im Waldgebiet. Das Rodungsbewilligungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Das Vorhaben steht ferner in Konflikt mit Anliegen des Landschaftsschutzes und Naturschutzes. Angesichts dieser Konfliktsituationen liegt es auf der Hand, dass diese Zone allein gestützt auf eine entsprechende Ausscheidung in einem Zonenplan 1:10'000 nicht genehmigt werden kann. Erforderlich sind vielmehr weitergehende Abklärungen, insbesondere hinsichtlich Alternativen sowie bezüglich der Frage, ob das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar ist (Art. 2 RPV). In Anbetracht des relativ grossen Flächenbedarfs, der überörtlichen Bedeutung (regionale Versorgungseinrichtung) sowie der Auswirkungen auf Bodennutzung, Landschaft und Verkehr drängen sich sogar regionale Bedarfs- und Standortstudien (Abbau- und/oder Deponiekonzept) und deren Bewertung und Abstimmung mit anderen Nutzungsinteressen sowie Festlegung im regionalen Richtplan auf. Aufgrund der eingereichten Genehmigungsakten ist eine Beurteilung der Abbau- und Materialablagerungszone "Foura da la chaista" jedenfalls nicht möglich. Sie wird daher von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

Die übrigen Materialablagerungsgebiete, insbesondere in der Talsohle, wurden in der vorliegenden neuen Ortsplanung nicht berücksichtigt. Es wäre jedoch Aufgabe der Nutzungsplanung, auch Anlagen, die im Verfahren nach Spezialrecht festgelegt wurden, nachträglich den entsprechenden Nutzungszonen zuzuweisen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 13. Dezember 1991 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Art. 28 Abs. 2 wird hinsichtlich des Satzteils "... in der betreffenden Zone ..." nicht genehmigt.
 - b) Für die Wohnzone muss bei nächster Gelegenheit, spätestens jedoch bis Ende 1994, das Nutzungsmass auf Stufe Grundordnung geregelt werden.
2. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 vom 13. Dezember 1991 wird unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die Grundwasser- und Quellschutzzone "Salet" wird an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen, und die Gemeinde wird aufgefordert, in diesem Bereich vorerst einen Gewässerschutzzonenplan mit dazugehörendem Reglement zu erarbeiten.
 - b) Das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Landschaftsschutzzone "Fortezza" wird vorläufig sistiert.
3. Der Zonenplan 1:10'000 vom 13. Dezember 1991 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Die Abbau- und Materialablagerungszone im Gebiet "Foura da la chaista" wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

9. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Chr. Brändli

Chr. Brändli

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen

Dr. Riesen