

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun Grischun

del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

16. November 2010

17. November 2010

1054

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Nufenen** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:1'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Versorgung und Entsorgung

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

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 15. Dezember 2009 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB) 1:1'000 vom 15. Dezember 2009
- Bauzonenstatistik der Gemeinde Nufenen; Übersicht UEB vom 15. Dezember 2009
- Siedlungsinventar und –analyse sowie Leitbild und planerische Zielsetzung (integrierender Bestandteil des PMB und Anhang zum PMB)
- Gemeinderichtplan 1:2'800 (vgl. Anhang im PMB)
- Quartiergestaltungsplan Isla 1 1:500 vom 15. Dezember 2009 (vgl. Anhang 2.001 im PMB)
- Quartiergestaltungsplan Isla 2 1:500 vom 15. Dezember 2009 (vgl. Anhang 2.002 im PMB)

- Quartiergestaltungsplan Leng Zun Variante A 1:500 vom 15. Dezember 2009 (vgl. Anhang 2.003 im PMB)
- Quartiergestaltungsplan Leng Zun Variante B 1:500 vom 15. Dezember 2009 (vgl. Anhang 2.004 im PMB)
- Quartiergestaltungsplan Leng Zun Variante C 1:500 vom 15. Dezember 2009 (vgl. Anhang 2.005 im PMB)
- NIS-Berechnung zwischen Masten KGR Nr. 74 und KGR Nr. 81 im Bereich der Gemeinde Nufenen vom 14. Januar 2009 (vgl. Anhang im PMB)
- Von der Baubehörde Nufenen am 10. Februar 2009 genehmigte Baueingabepläne 1.104, 1.105, 1.106 (alle 1:100) und 3.901 (1:10) zur Sanierung und Erweiterung des Gemeindesaals Nufenen auf der Parzelle Nr. 133
- Baubewilligung vom 20. April 2010 inkl. koordinierte feuerpolizeiliche Baubewilligung vom 26. März 2010 und Baueingabepläne 1:100 vom 5. März 2010 für den Neubau eines Käsereifelagers auf den Parzellen Nr. 134 und 135
- Baubewilligung vom 25. Juni 2010 inkl. koordinierte feuerpolizeiliche Baubewilligung vom 4. Juni 2010 und Baueingabepläne 1:50 vom 5. Mai 2010 und 1:500 vom 12. Mai 2010 für den Neubau eines Maschinenunterstandes auf der Parzelle Nr. 524

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 2. Dezember 2008 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 15. Dezember 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 24. Dezember 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 3. Februar 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Nufenen um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Die Bedürfnisse in der Gemeinde Nufenen haben sich im Vergleich zu den Grundlagen der inzwischen über 20-jährigen geltenden Ortsplanung erheblich verändert. Die Ortsplanung bedarf insbesondere für das Dorfgebiet Nufenen einer Überprüfung und Anpassung. Hauptinhalt der vorliegend zu genehmigenden Teilrevision der Ortsplanung bildet dementsprechend die Erarbeitung eines modernen Planungsmittels verbunden mit der erstmaligen Digitalisierung der Ortsplanung für das Dorfgebiet umfasst hauptsächlich folgende Arbeitsschritte:

- Überprüfung und Festlegung der Nutzungszonen (Bau- und Nicht-Bauzonen), allfälliger Schutzzonen sowie weiterer Zonen gestützt auf neu formulierte Planungs- und Entwicklungsziele;
- Anpassung und Festlegung der Erschliessung für das Dorfgebiet;
- Anpassung des Baugesetzes (BauG) an das neue KRG in Anlehnung an das Musterbaugesetz 2007 und
- Aufbereitung der digitalen Daten der amtlichen Vermessung (AV93) sowie die erstmalige Digitalisierung der Ortsplanung im Dorfgebiet und näheren Umgebung.

Die vorliegend zu genehmigende Teilrevision setzt die rechtskräftige Ortsplanung für das Dorfgebiet Nufenen ausser Rechtskraft bzw. ersetzt diese nach erfolgter Genehmigung durch die Regierung. Die bisherig rechtskräftige Ortsplanung des Gemeindeterritoriums ausserhalb des Dorfgebietes, namentlich der Zonenplan 1:10'000 vom 25. März 1988, der Zonenplan 1:10'000 vom 5. Juni 1989, der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 25. März 1988 und der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 5. Juni 1989, ist von der vorliegend zu genehmigenden Teilrevision der Ortsplanung nicht tangiert. Diese Planungsmittel bleiben weiterhin in Rechtskraft, sind jedoch revisionsbedürftig (vgl. Abschnitt I).

C.**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 Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Viamala übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.**Baugesetz**

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 13. September 2010 wurde die Gemeinde Nufenen darüber informiert. Der Gemeindevorstand Nufenen stimmte mit Schreiben vom 13. Oktober 2010 der Behebung der formellen Mängel im Baugesetz zu (Verweis auf Art. 50bis des rechtskräftigen Baugesetzes sowie Präzisierung der Bestimmung betreffend einer allfälligen Auszonung). Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Baugesetz vorzunehmen.

Im Übrigen gibt das am 15. Dezember 2009 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:1'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die in der bisherigen Zonenplanung aus dem Jahre 1988 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzonen 1 und Dorfzone 2), umfassten rund 5.8 ha. Davon waren ca. 3.7 ha überbaut, was eine Reserve an Wohnbauland von ca. 2.1 ha ergab. Eine in Etappen am 19. Dezember 1994, 15. Dezember 1995 und 31. Mai 1996 beschlossene Teilrevisi-on der Ortsplanung, worin ca. 0.2 ha Dorfzone 1 ausgezont und ca. 0.05 ha Dorfzone 2 eingezont wurden, genehmigte die Regierung mit Beschluss Nr. 2740 vom 17. Dezember 1996. Somit betrug die Bauzonenreserve im Jahre 1996 ca. 1.95 ha (2.1 – 0.15). Weitere geringfügige Einzonungen genehmigte die Regierung mit Beschluss Nr. 263 vom 2. März 2004 und letztlich mit Beschluss Nr. 55 vom 17. Januar 2006.

Die im vorliegenden Zonenplan 1:1'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen (Dorfzone 1 und Dorfzone 2) umfassen laut der vorliegenden Übersicht UEB insgesamt rund 6.4 ha, wovon rund 4.3 ha als überbaut und rund 2.1 ha als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. Als nicht überbaut sind konkret 1.1 ha Dorfzone 1 (25%) und 0.95 ha Dorfzone 2 (46%) bezeichnet. In dieser Wohnbauzonenreserve sind auch die vorhandenen Nutzungsreserven innerhalb des gemäss Übersicht UEB als überbaut ausgewiesenen Gebietes enthalten. Angesichts der nicht bebaubaren Wohnbauzonenreserven von rund 0.2 ha ergibt sich eine effektive Wohnbauzonenreserve von rund 1.9 ha.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die im neuen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten Trendmethode berechnet. Danach beträgt der Bedarf an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahre in der Gemeinde Nufenen rund 0.5 ha. Die von der Gemeinde festgelegten, effektiv bebaubaren Wohnbauzonenreserven von rund 1.9 ha übersteigen diesen Trendbedarf für die kommende Planungsperiode um ca. 1.4 ha.

Die Gemeinde Nufenen hat gestützt auf eine breit angelegte Untersuchung und Abklärung zu Recht auf grössere Neueinzonungen in der vorliegenden Teilrevision verzichtet. Die Bestrebungen der Gemeinde zur Ausscheidung einer bedürfnisgerechten und sinnvollen Wohnbauzone werden dementsprechend positiv gewertet. Gegen eine Nichtgenehmigung der vorliegenden Wohnbauzonen sprechen die früheren Bemühungen der Gemeinde zur Bauzonenreduktion (ca. 10.5 ha), der seit 1989 ständig andauernde Verbrauch der Bauzonenreserven (insgesamt 0.6 ha) sowie die im Baugesetz verankerten Bemühungen zur Baulandmobilisierung, wonach bei Nicht-Bebauung der neu eingezonten Flächen der Dorfzone 1 und Dorfzone 2 von rund 0.4 ha binnen 10 Jahren diese automatisch ohne ortsplanerischen Beschluss wiederum der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Zusammenfassend können die im vorliegenden Zonenplan 1:1'000 festgelegten Wohnbauzonen unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden.

2. Erweiterung des Siedlungsgebiets (Prüfung der Richtplankonformität)

Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (vgl. S. 95 ff; ab Kapitel 5.2 „Siedlung und Ausstattung“). In der Zielsetzung sollen Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet konsequent getrennt werden. Die Funktionsfähigkeit der Siedlung und der Bedarf an Nutzfläche sollen primär durch Siedlungsentwicklung nach innen, optimierte Siedlungsnutzung sowie Siedlungserneuerung langfristig gesichert werden. Der Bodenverbrauch soll minimiert werden, indem das Siedlungsgebiet massvoll und gezielt erweitert wird. Namentlich sollen Erweiterungen des Siedlungsgebietes dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Für Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind folgende sechs Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellung
2. In städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Die von der Gemeinde Nufenen beschlossenen Erweiterungen der Bauzone entsprechen dieser im RIP2000 festgelegten Zielsetzung. Ebenso sind die sechs Anforderungen fallweise erfüllt. Folglich drängen sich keine weiteren Bemerkungen auf. Die im Zonenplan 1:1'000 festgelegten Dorfzonen können genehmigt werden.

3. Stallbau- und Gewerbezone

Die im Zonenplan bezeichneten Parzellen Nr. 103, 510 und 108 (gemäss GIS wurde der westliche Bereich der ursprünglich ca. 1'115 m² grossen Parzelle Nr. 108 im Halte von ca. 108 m² der Parzelle Nr. 107 zugewiesen, und für den mittleren Bereich im Umfang von ca. 865 m² ist eine neue Parzelle Nr. 524 gebildet worden) werden ganz der Stallbau- und Gewerbezone zugewiesen. Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen können nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (vgl. Art. 29 der eidg. Lärmschutz-Verordnung, LSV). Die Gemeinde Nufenen wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baubewilligungsverfahren von der Bauherrschaft aufgezeigt werden muss, mit welchen konkreten Massnahmen der Planungswert Empfindlichkeitsstufe (ES) III bei Räumen in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten (Art. 2 Abs. 6 lit. b LSV), auf den Parzellen Nr. 103, 510 und 108 betreffend der zu erstellenden lärmempfindlichen Räume eingehalten werden kann. Sodann wird die Gemeinde angewiesen, die entsprechenden Baugesuche mitsamt dem Lärmgutachten vor der Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Zustimmung zuzustellen.

4. Landschaftsschutzzone

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes wie erwähnt formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im vorliegenden Zonenplan 1:1'000 ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Der Gemeindevorstand Nufenen stimmte mit E-Mail vom 4. November 2010 der Behebung des formellen Mangels im Zonenplan zu (Eintrag der Landschaftsschutzzonengrenzen gemäss dem aufgehobenen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000/1:2'000 vom 25. März 1988 zur Vervollständigung der im weiterhin rechtskräftigen Zonenplan 1:10'000 vom 25. März 1988 ausgeschiedenen Landschaftsschutzzone gemäss RIP2000). Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Planergänzungen vorzunehmen.

5. Gewässerraum und Gewässerabstand

Für den Gewässerraum des Rheins wurden Gewässerabstandslinien gestützt auf Art. 78 KRG festgesetzt. Bei der Parzelle Nr. 234 weicht die Festlegung insbesondere im westlichen Bereich unbegründet und massgeblich von dem durch das Ingenieurbüro Hunziker, Zarn & Partner im Oktober 2008 ausgeschiedenen und in der kantonalen Gewässerschutzkarte verzeichneten Gewässerraum ab. Die Gemeinde Nufenen wird angewiesen, die Festlegungen der Gewässerabstandslinie auf der Parzelle Nr. 234 zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1'000 vom 15. Dezember 2009 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000

Der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 15. Dezember 2009 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Verkehr

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Verkehr vom 15. Dezember 2009 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Versorgung und Entsorgung

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Versorgung und Entsorgung vom 15. Dezember 2009 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

I.

Weitere Bemerkungen

Die Gemeinde Nufenen besitzt mit der vorliegend genehmigten Ortsplanungsteilrevision für das Dorfgebiet und die nähere Umgebung über moderne und zeitgemässe Planungsmittel. Die weiterhin rechtskräftigen Planungsmittel, namentlich der Zonenplan 1:10'000 vom 25. März 1988, der Zonenplan 1:10'000 vom 5. Juni 1989, der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 25. März 1988 und der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 5. Juni 1989, sind inzwischen über 20 Jahre alt. Der Planungshorizont von 15 Jahre ist damit um über 5 Jahre überschritten und die Planungsmittel sind entsprechend nicht mehr zeitgemäss. Der Gemeinde Nufenen wird ersucht, die überalterten Planungsmittel ebenfalls zu revidieren resp. anzupassen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 15. Dezember 2009 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und im Einvernehmen mit der Gemeinde mit folgenden direkten Korrek-

turen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG) und folgender Präzisierung genehmigt:

- a) Art. 8 Abs. 1 lit. c (Schutzzonen) wird mit folgender Zeile ergänzt:

- *Landschaftsschutzzone*

*Art. 50bis altes Baugesetz
(RB Nr. 2979 vom 27.11.1989)*

- b) Art. 16 Abs. 3 wird wie folgt präzisiert:

(...) Wohnbauzonen auf den Parzellen Nr. 42, 43, 144, 158 und 289 binnen 10 Jahren (...)

- c) Art. 54 Abs. 3 wird wie folgt ergänzt:

(...) vom 28.11.1988 (mit Ausnahme von Art. 50bis) als aufgehoben.

2. Der **Zonenplan 1:1'000** vom 15. Dezember 2009 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkten Korrektur (Korrektur im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG) und folgenden Anweisungen genehmigt:

- a) Die Landschaftsschutzzone wird entsprechend dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000/1:2'000 vom 25. März 1988 im vorliegenden Plan festgesetzt.
- b) Die Gemeinde Nufenen wird angewiesen, die Gewässerabstandslinie auf der Parzelle Nr. 234 zu überprüfen und anzupassen.
- c) Die Gemeinde Nufenen wird angewiesen, die Baugesuche für Bauvorhaben auf den Parzellen Nr. 103, 510 und 108 mitsamt dem Lärmgutachten vor der Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zur Zustimmung zuzustellen.

3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000** vom 15. Dezember 2009 wird genehmigt.

4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Verkehr** vom 15. Dezember 2009 wird genehmigt.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Versorgung und Entsorgung** vom 15. Dezember 2009 wird genehmigt.
6. Der Gemeindevorstand Nufenen wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2009 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
10. Der Gemeindevorstand Nufenen sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
11. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

12. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen