

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun GrischunSitzung vom
11. Juni 2002Mitgeteilt den
12. Juni 2002Protokoll Nr.
814

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR						
E 13. JUNI 2002					Nr.	
C	R	N	B	J	K	R
		<i>M</i>				

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Riom-Parsonz** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 8. August 2000 eine Teilrevision der Ortsplanung, bestehend unter anderem aus folgenden Planungsmitteln:

- Baugesetzesrevision
- Zonenplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000)
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000)
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 (Revision 2000)
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000)

Ein Erläuterungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Die Gemeinde Riom-Parsonz verzichtete darauf, die Vorlage durch das Amt für Raumplanung einer umfassenden Vorprüfung unterziehen zu lassen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. August 2000 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 24. August 2000. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 7. September 2000 ersuchte der Gemeindevorstand Riom-Parsonz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Übereinstimmung mit der Richtplanung****1. Kantonaler Richtplan**

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.

Der rechtskräftige kantonale Richtplan Graubünden stammt aus dem Jahre 1982 und befindet sich zurzeit gesamthaft in Überarbeitung (Projekt Richtplan Graubünden 2000). Im Interesse einer optimalen Planabstimmung im Sinne von Art. 2 RPG ist die vorliegende Revision der Ortsplanung nach dem gültigen Richtplan 1982 und, soweit möglich, auch nach dem zukünftigen Richtplan zu prüfen.

Die Erhaltungszonen „Radons“, „Plaz Fravesch“, „Monas Davains“, „Tigia“, „Tigias“, „Fotgs“ und „Lungatigia“ sind im Entwurf des kantonalen Richtplanes 2000 mit Koordinationsstand „Festsetzung“ enthalten. Betreffend Erhaltungszonen wurde im Kanton Graubünden eine Grundsatz- und Kriterienrichtplanung mit Vollzugshilfen zu „Erhaltungszonen/Landschaften mit schützenswerter Bausubstanz“ vom 11. Juli 1995 / 7. Mai 1996 (GRIP EH/LSB) verabschiedet und vom Bundesrat genehmigt. Diese stellt im Objektblatt-Nr. X.SE (Richtplanvorhaben Erhaltungszonen) sicher, dass die Planungen in den Regionen und Gemeinden nach einheitlichen, klaren und nachvollziehbaren materiellen Grundsätzen und nach vergleichbaren Abläufen erfolgen. Auf die Übereinstimmung der Vorlage mit diesen Grundsätzen wird in den entsprechenden Kapiteln zu den Planungsmitteln eingegangen.

2. Regionaler Richtplan Mittelbünden

Der Regionalverband Mittelbünden verabschiedete am 13. April 2000 den Regionalen Richtplan Nr. 5.410 „Erhaltungszonen“ und reichte diesen zur Genehmigung durch die Regierung ein. Die Genehmigung durch die Regierung steht noch aus. Die Erhaltungszonen „Radons“, „Plaz Fravesch“, „Monas Davains“, „Tigia“, „Tigias“, „Fotgs“ und „Lungatigia“ sind im Entwurf zum Regionalen Richtplan Mittelbünden mit

Koordinationsstand „Ausgangslage“ mit der Anweisung zur Ergänzung der Nutzungsplanung (Anpassung Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan und Inventar der landwirtschaftlich genutzten Gebäude) enthalten.

C.

Baugesetzesrevision

Art. 30 (Erhaltungszone)

Oberste Zielsetzung bei der Ausscheidung von Erhaltungszone nach Art. 27a KRG ist die Erhaltung landschaftlich und kulturhistorisch wertvoller Gebäudegruppen. Dabei wird nicht nur ein Schutz der Einzelbauten angestrebt, sondern auch der Schutz der Umgebung. Der GRIP EH/LSB stellt im Objektblatt-Nr. X.SE (Richtplanvorhaben Erhaltungszone) entsprechende Grundsätze auf. Betreffend den Grundsätzen für die kommunalen Baugesetzesbestimmungen sind dabei verschiedene Fragen zwingend im Baugesetz zu regeln. So ist unter anderem ausdrücklich festzulegen, dass nur bestimmungsgemäss nutzbare Bauten einer Zweckänderung zugänglich sind, dass Dachaufbauten, Dachfenster, Terrainveränderungen etc. nicht zulässig sind und dass die Eigentümer zum Unterhalt ihrer Bauten verpflichtet werden können. Der vorliegende Art. 30 BauG (Erhaltungszone) weist gegenüber dem GRIP EH/LSB zahlreiche Mängel auf und kann in der verabschiedeten Form nicht genehmigt werden. Es ist deshalb angezeigt, die Gemeinde aufzufordern, die Bestimmung über die Erhaltungszone (Art. 30 BauG) entsprechend den Vorgaben des GRIP EH/LSB vollständig zu überarbeiten. Übergangsmässig – bis die Gemeinde eine neue Baugesetzesbestimmung verabschiedet hat – erklärt die Regierung zwecks Vermeidung einer Baublockierung einerseits und im Interesse einer einheitlichen kantonalen Baubewilligungspraxis für Bauten und Anlagen innerhalb der Erhaltungszone andererseits im Sinne einer Ersatzanordnung Art. 61 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinde (MbauG 99) für anwendbar.

Im Übrigen gibt die am 8. August 2000 verabschiedete Baugesetzesrevision zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann mit der erwähnten Ersatzanordnung genehmigt werden.

D.**Zonenplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000)****1. Waldfeststellung**

Die festgestellte Waldgrenze bei der Erhaltungszone „Lungatigia“ erhält mit der Aufnahme in den Zonenplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000) statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des eidg. Waldgesetzes.

2. Erhaltungszone „Radons“

Gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000) befindet sich in „Radons“ westlich der Erhaltungszone ein Parkplatz, welcher der Landwirtschaftszone zugewiesen wurde. Diese Zonenzuweisung ist unverständlich. Für den Parkplatz ist als Grundnutzungszone übriges Gemeindegebiet statt Landwirtschaftszone auszuscheiden. Auch für den durch die Erhaltungszone „Radons“ fliessenden Bach ist als Grundnutzungszone übriges Gemeindegebiet auszuscheiden. Die Gemeinde wird angewiesen, diese Mängel zu beheben.

3. Umgebungsschutz der Erhaltungszonen

Gemäss GRIP EH/LSB Objektblatt-Nr. X.SE ist eine flächendeckende Nutzungsplanung in den fraglichen Gebieten anzustreben. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf den Umgebungsschutz, d.h. auf den Schutz der unmittelbaren Umgebung der Erhaltungszone, zu richten. Die Gemeinde hat in der Revisionsvorlage auf den geforderten Umgebungsschutz verzichtet. Dies ist bedauerlich, vor allem, weil in den Erhaltungszonen von Riom-Parsonz in nächster Zukunft alle Bauten der Landwirtschaft entzogen werden sollen. Es gilt daher umso mehr zu verhindern, dass in der Umgebung landwirtschaftlich begründete Neubauten entstehen. Die Gemeinde hat diese strengen Vorgaben der Grundsatzrichtplanung nicht erfüllt. In Anbetracht dessen, dass die vorliegenden Erhaltungszonen an sich nicht in Frage gestellt werden, können diese mit der Anweisung genehmigt werden, dass die Gemeinde, im Zusammenhang mit weiteren planerischen Tätigkeiten in diesem Raum, für die Erhaltungszonen einen hinreichenden Umgebungsschutz (z.B. Landschaftsschutzzone, Freihaltezone) beschliesst.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000) vom 8. August 2000 zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000)

1. Allgemeine Bemerkung

Der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000) ist nicht sehr aussagekräftig und enthält kaum gestalterische Elemente. Es wurde darauf verzichtet, die landwirtschaftlich benötigte Bausubstanz sowie schützens- oder erhaltenswerte Bauten zu bezeichnen. Daraus folgt, dass in absehbarer Zeit wohl alle Bauten zu Ferienhäusern umgenutzt werden könnten. Keinesfalls darf dieser Umstand dazu führen, dass später zur Abdeckung allfälliger fortbestehender landwirtschaftlicher Bedürfnisse gar landwirtschaftliche Neubauten in der Umgebung der Erhaltungszonen nötig werden.

2. Präzisierung der Legende: „Gestaltungselemente“

Die Gemeinde hat im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000) fünf Gebäude als „nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbare Bauten“ gekennzeichnet. Der Begriff „bestimmungsgemäss nutzbar“ wird üblicherweise für die Beurteilung der Bausubstanz verwendet. Gemäss der Rechtsprechung gilt eine Baute dann noch als bestimmungsgemäss nutzbar, wenn u.a. die tragenden Konstruktionen, Fussböden und Dach mehrheitlich noch intakt sind. Gemäss Siedlungsinventar sind alle fünf besagten Bauten in gutem Zustand, weshalb sich die Bezeichnung als „nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbare Bauten“ nicht auf die Bausubstanz beziehen kann. Die Gemeinde wollte denn auch mit dem Begriff „nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar“ nur zum Ausdruck bringen, dass diese Gebäude nicht mehr entsprechend dem ursprünglichen Zweck genutzt werden. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird das Amt für Raumplanung beauftragt, den entsprechenden Legendeneintrag entsprechend zu präzisieren.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000) vom 8. August 2000 zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 (Revision 2000)

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 (Revision 2000) vom 8. August 2000 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000)

In der Erhaltungszone „Fotgs“ weisen gemäss Siedlungsinventar „Inventarblätter Einzelgebäude“ nicht alle Objekte eine abwassertechnische Lösung auf. Die Gemeinde wird angewiesen, die Erhaltungszone abwassertechnisch zu überprüfen und falls notwendig Sanierungen in die Wege zu leiten. Der Generelle Erschliessungsplan für die Erhaltungszone „Fotgs“ ist anschliessend entsprechend anzupassen.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000) vom 8. August 2000 zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 8. August 2000 verabschiedete **Baugesetzesrevision** wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung und folgender Ersatzanordnung genehmigt:

- Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 30 BauG entsprechend der kantonalen Grundsatzrichtplanung anzupassen. Übergangsmässig, d.h. bis die Gemeinde dieser Anpassungsverpflichtung nachgekommen ist, erklärt die Regierung zwecks Vermeidung einer Baublockierung Art. 61 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 99) für anwendbar.
2. Der **Zonenplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000)** vom 8. August 2000 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen und mit folgendem Hinweis genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Erhaltungszonen einen hinreichenden Umgebungsschutz (z.B. Landschaftsschutzzone, Freihaltezone etc.) festzulegen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, die Grundnutzungszonen für den Parkplatz und den Bach in der Erhaltungszone „Radons“ zu überarbeiten.
 - c) Es wird festgestellt, dass die Waldgrenze bei der Erhaltungszone „Lungatigja“ mit der Aufnahme in den Zonenplan 1:1'000 „Erhaltungszonen“ statische Wirkung im Sinne von im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald erhält.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000)** vom 8. August 2000 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Präzisierung der Legende genehmigt:
- Der Legendeneintrag „nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbare Bauten“ wird mit „nicht mehr dem ursprünglichen Zweck entsprechend genutzten Bauten“ ersetzt.
4. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 (Revision 2000)** vom 8. August 2000 wird genehmigt.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Erhaltungszonen (Revision 2000)** vom 8. August 2000 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung genehmigt:

- Die Gemeinde wird angewiesen, die Gebäude in der Erhaltungszone „Fotgs“ abwassertechnisch zu überprüfen und falls notwendig Sanierungen in die Wege zu leiten. Der Generelle Erschliessungsplan für die Erhaltungszone „Fotgs“ ist dementsprechend zu ergänzen.
6. Der Gemeindevorstand Riom-Parsonz wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. August 2000 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
 7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
 8. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in dem am 19. September und 17. Dezember 1991 verabschiedeten Baugesetz und im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000 vom 19. September 1991 vorzunehmen. Die Gemeinde stellt zu diesem Zweck dem ARP ihr Exemplar der genannten Planungsmittel und des Baugesetzes zur Verfügung.
 9. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
 10. Es werden keine Kosten erhoben.

11. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung
Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen