

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom
13. Januar 2004

Mitgeteilt den
14. Januar 2004

Protokoll Nr.
28

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Celerina / Schlarigna** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 18. Dezember 2000, vom 9. Dezember 2002 und vom 1. September 2003 verschiedene Teilrevisionen der geltenden Ortsplanung. Folgende Planungsmittel wurden verabschiedet:

- Zonenplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè
- Teilzonenplan 1:2'000 Proviziel Suot
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Proviziel Suot

Planungs- und Mitwirkungsberichte im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegen vor. Die Gemeinde verzichtete darauf, die Teilrevisionen durch das Amt für Raumplanung (ARP) einer Vorprüfung unterziehen zu lassen.

Die öffentlichen Bekanntgaben der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 18. Dezember 2000 und vom 9. Dezember 2002 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgten am 28. Dezember 2000 resp. am 13. Dezember 2002. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 1. September 2003 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 2. September 2003. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. Juni 2003 resp. vom 8. Oktober 2003 ersuchte der Gemeindevorstand Celerina / Schlarigna um Genehmigung der Revisionsvorlagen im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

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 Revisionsvorlage mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat am 19. September 2003 genehmigt) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

Die beschlossene Teilrevision der Ortsplanung beinhaltet Anpassungen der Bauzone und der Freihaltezone, Änderungen der strassenmässigen Erschliessung der Bauzonen sowie Änderungen des Generellen Gestaltungsplanes.

2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

Die Beschränkung der Siedlungsausdehnung, insbesondere der Wohnbauzonen, ist im Hinblick auf die Umsetzung des Grundsatzes der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) und des Gebotes der klaren Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet ein zentrales Anliegen der Raumordnung. Siedlungserweiterungen werden dort vorgenommen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Die zusätzliche Umweltbelastung wird gesamthaft möglichst gering gehalten. Erweiterungen des Siedlungsgebietes sind an folgende Anforderungen gebunden:

- Leitbild
- In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
- Bedarfsnachweis (Nutzungsreserven, künftiger Bedarf)
- Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
- Keine anderen überwiegenden Interessen berührt
- Nachweis über die Verfügbarkeit des Baulandes

In der Region Oberengadin werden derzeit Vorbereitungen für ein regionales Siedlungskonzept im Sinne des Auftrages gemäss dem RIP2000 getroffen. Der Bedarfsnachweis für die ausgeschiedenen Wohnbauzonen im Gebiet „Sur Crasta – Pradè“ ist auf kommunaler Stufe erbracht. Die Überbauung folgt einem gesamtheitlichen Gestaltungs- und Erschliessungskonzept. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist vertraglich abgesichert.

Nicht ersichtlich ist aus den vorliegenden Unterlagen, wie die Erweiterung der Bauzone mit einem Leitbild und Zielvorstellungen auf kommunaler und namentlich auch auf überkommunaler Ebene abgestimmt ist. Wie bereits erwähnt, befindet sich das regionale Siedlungskonzept in Vorbereitung.

In konzeptioneller Hinsicht spricht für die vorgesehene Erweiterung, dass sie auf einem Gesamtkonzept beruht, das auch einen Austausch von Flächen zugunsten einer Freihaltezone und damit zugunsten der Siedlungsqualität im Sinne des RIP2000 beinhaltet. Das Bauland ist zu einem wesentlichen Teil für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau vorgesehen. Auch in Bezug auf die Lage des Gebietes sind keine grundsätzlichen Widersprüche zu dem in Vorbereitung stehenden regionalen Siedlungskonzept zu erwarten. Zudem erfolgte der Hauptbeschluss zur Teilrevision der Ortsplanung vor der Beschlussfassung der Regierung zum RIP2000 vom 19. November 2002.

Es ist somit festzustellen, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

C.

Zonenplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè

Gegenstand des Zonenplanes 1:2'000 Sur Crasta – Pradè bilden die Ausscheidung einer Zone für öffentlichen und einheimischen Wohnungsbau, einer Wohnzone B und einer Freihaltezone. Zudem wird im Zonenplan ein Perimeter bezeichnet, innerhalb welchem spezielle Vorschriften bezüglich Ausnützungsziffer, maximaler Gebäudehöhe und maximaler Firsthöhe gelten.

Gemäss Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) vom Juni 2003 weist die Gemeinde Celerina / Schlarigna eine Wohnbauzonenreserve von rund 5,2 ha aus. Gemäss Regierungsbeschluss Nr. 2136 vom 7. Dezember 1999 war die Wohnbauzonenreserve von damals 6.3 ha vereinbar mit dem Grundsatz in Art. 15 RPG. Gestützt auf die langjährige Bautätigkeit weist die Gemeinde somit einen trendmässigen Bedarf von mindestens 6,3 ha Wohnbauzonen für die nächste Planungsperiode von rund 10 – 15 Jahren aus. Die flächenmässigen Wohnbauzonenreserven liegen somit nach der bisherigen Genehmigungspraxis der Regierung in dem nach Art. 15 RPG zulässigen Rahmen. Selbst wenn im Rahmen des regionalen Siedlungskonzeptes anstelle der trendmässigen Entwicklung dereinst eine zielorientierte Bedarfsberechnung zur Anwendung kommen sollte, ist davon auszugehen, dass die geschaffenen Wohnbauzonenreserven im Gebiet „Sur Crasta – Pradè“ bedarfsmässig ausgewiesen und räumlich abgestimmt sind.

Die Erweiterung der Bauzonen erfolgt in einem Teilgebiet, welches gemäss geltendem kommunalem Richtplan für eine Bauzonenerweiterung vorgesehen ist. Die Bauzonenerweiterung grenzt nördlich und östlich an die bestehende überbaute Bauzone. Auf der westlichen Seite ist das Gebiet durch das Gleis der Rhätischen Bahn (RhB) begrenzt. Die südlich angrenzenden Gebiete sind dem übrigen Gemeindegebiet im Sinne von richtplanmässigem Reservebaugebiet zugewiesen. Als Kompensation für die Erweiterung der Bauzone im Gebiet „Sur Crasta – Pradè“ wird die östlich abfallende Hangpartie der Hügelkuppe „Crasta“ aus der Dorferweiterungszone in die Freihaltezone umgezont und mit einem Hochbauverbot belegt. Unter diesem Gesichtspunkt kann die Ausscheidung der Freihaltezone, obwohl sie prinzipiell innerhalb des

weitgehend überbauten Gebiets erfolgt, als echte Bauzonenreduktion in Rechnung gestellt werden. In der Gesamtbilanz wird die Wohnbauzonenfläche gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan dennoch um rund 1,1 ha erweitert.

Der Zonenplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè vom 18. Dezember 2000 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

D.

Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè

Gegenstand des Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 Sur Crasta – Pradè bilden die Anpassung der Quartierplanpflicht, die Festlegung eines Hochbauverbots, die Festlegung von Lärmschutzmassnahmen entlang der Linie der Rhätischen Bahn und die abschnittsweise Verlegung bzw. Revitalisierung des Bachlaufes „Foss Mulin“.

1. Lärmvorbelastung „Sur Crasta – Pradè“

Das Gebiet „Sur Crasta – Pradè“ gilt als lärmvorbelastet (Emissionsquelle: RhB). Im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird aufgezeigt, unter welchen Bedingungen eine Neueinzonung nach den Bestimmungen von Art. 29 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) möglich ist. Diese Informationen sind jedoch nicht ganz vollständig in den Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè eingeflossen; es fehlen namentlich die „Fassadenlinie“ sowie die Festlegung der maximalen Fensterhöhe für die bahnseitig ausgerichteten Gebäudefassaden. Laut Angaben im Lärmgutachten des beauftragten Ingenieurunternehmens vom 6. Oktober 2000, welches integrierender Bestandteil des Planungs- und Mitwirkungsberichtes bildet, müssen Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Realisierung der vorgeschlagenen baulichen Lärmschutzmassnahmen einen Mindestabstand von 19 m ab Gleisachse einhalten. Zudem dürfen Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Fenstermitte) nicht höher als 4.8 m über dem gewachsenen Terrain liegen.

Die erwähnte Lärmbelastung durch die angrenzende RhB-Linie wurde bereits bei der Ausarbeitung der Ortsplanungsrevision erkannt, und im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Dezember 2000/Juni 2003 wurden mögliche Lösungsansätze aufgezeigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass ein Planungs- und Mitwirkungsbericht keine Rechtswirkungen erzeugen kann. Eine rechtsverbindliche Regelung kann getroffen werden, wenn die im Situationsplan 1:2'000 (Anhang B im Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Dezember 2000/Juni 2003) eingezeichnete „Fassadenlinie“ und die maximale Fensterhöhe von 4.8 m (bahnzugewandte Seite) in den Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè eingetragen werden.

Mit Schreiben vom 5. August 2003 legte das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) der Gemeinde Celerina / Scharigna die Sachlage dar und ersuchte die Gemeinde um eine Stellungnahme. Mit Schreiben vom 26. August 2003 stimmte die Gemeinde Celerina / Scharigna der Bezeichnung der erwähnten Baulinie und der Höhenlage der bahnseitigen Fenster im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè zu. Die Gemeinde wünschte jedoch, dass diese Baubeschränkung ausschliesslich für lärmempfindlichen Räume Gültigkeit erlange. Nicht lärmempfindliche Räume wie Treppenhäuser oder Garagen sollten ungeachtet der Baulinie und der Höhenbeschränkung für Fensteröffnungen realisiert werden können. Diese Präzisierung ist rechtlich zulässig und angemessen. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 „Sur Crasta – Pradè“ die Baulinie, die Höhenlage der Fenster und die Gültigkeitsbeschränkung dieser Festlegungen auf lärmempfindliche Räume nach LSV einzutragen.

2. Bachverlegung

Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie Generellem Gestaltungsplan soll der durch das Gebiet fliessende, kanalisierte Bach „Foss Mulin“ abschnittsweise um ca. 10 m nach Süden in ein neues, naturnah zu gestaltendes Gerinne verlegt werden. Dieses Vorhaben ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings ist aufgrund der Bestimmungen in Art. 37 des eidg. Gewässerschutzgesetzes (GSchG) eine Zustimmung zur vorgesehenen Bachverlegung nur dann möglich, wenn daraus ein ökologischer Gewinn resultiert. Aufgrund der relativ engen Platzverhältnisse ist es schwierig, genügend Raum für einen naturnahen Bach inkl. Ufervegetationsstreifen zur Verfü-

gung zu stellen. Ein noch besserer Gewinn für das Gewässer im Sinne von Art. 37 GSchG liesse sich aus naturkundlicher Sicht erzielen, wenn der unterhalb des jetzigen Projektes eingedolte Bach wenigstens bis zum Ende des neuen Fuss- und Wanderweges ausgedolt und revitalisiert würde.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 26. August 2003 glaubhaft darlegen können, dass eine vollständige Offenlegung des Bachlaufes im Gebiet „Fuolla“ heute technisch kaum mehr durchführbar ist. Hingegen bestätigt die Gemeinde, dass es in ihrem Interesse ist, die früher eingedolten Bäche wieder freizulegen und genügend Gewässerraum zu schaffen. Diese Zielsetzung lässt sich allerdings nur erreichen, wenn für die Gestaltung der Uferbereiche und die Entwicklung der Ufervegetation genügend Raum zur Verfügung gestellt wird und diesen Flächen entsprechender Schutz zukommt. Eingebettet zwischen Fussweg und Bauzonenflächen ist eine Beeinträchtigung des neuen Bachlaufes wohl nur zu verhindern, wenn ein genügend grosser Pufferstreifen zwischen Fussweg und Bachlauf, bzw. zwischen Bachlauf und Gebäuden geschaffen wird. Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen der Quartierplanung die Baustandorte so zu wählen, dass genügend grosse Gewässerabstände resultieren können. Unerlässlich ist es dabei, dass die Planung und Realisierung der Bachverlegung und Revitalisierung in Zusammenarbeit und im Einvernehmen mit dem zuständigen Hauptfischereiaufseher und unter Beizug eines ökologischen Baubegleiters geplant und durchgeführt werden. Die vorliegende Genehmigung ist praxisgemäss mit entsprechenden Auflagen zu verbinden.

Abschliessend ist noch anzumerken, dass die Bachausdolung und Revitalisierung, soweit sie im übrigen Gemeindegebiet erfolgen, einer Zustimmung im Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bedürfen (BAB-Verfahren).

3. Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Gemäss den Bestimmungen in Art. 16 der eidg. Verordnung über die nichtionisierende Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagengrenzwerte nach Anhang 1 NISV eingehalten sind oder mit planerischen und / oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Der Planungssperimeter des Gebietes „Sur Crasta – Pradè“ grenzt im Nordosten an die Linie der RhB und

damit auch an deren Fahrleitungsanlage. Im Rahmen der Vernehmlassung zur Ortsplanung klärte die RhB im Auftrag der Gemeinde und auf Anweisung des DIV die Sachlage in Bezug auf die NIS-Strahlung vertieft ab. Im Ergebnis ist ein Streifen von rund 2 m entlang der Fahrleitungsanlage übermässig belastet und demzufolge weder der Bauzone noch einer baulichen Nutzung zuzuführen. Innerhalb dieses minimalen Abstandes sind im Zonenplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè keine Bauzonen ausgeschieden worden, sodass keine zusätzliche Konfliktsituation eintritt und im Generellen Gestaltungsplan somit keine zusätzlichen, einschränkenden Baulinien festzulegen sind.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:2'0000 Sur Crasta – Pradè vom 18. Dezember 2000 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè

1. Inhalt

Gegenstand des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 Sur Crasta – Pradè bilden die Verlegung der Erschliessungsstrasse, die Verlegung und Aufhebung von Fuss- und Wanderwegen und die Bezeichnung von Erschliessungsanlagen der Versorgung und Entsorgung im Quartier Sur Crasta – Pradè.

2. Fuss- und Wanderwege

In der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden verschiedene Fuss- und Wanderwege verlegt, wodurch das im Jahre 1994 für die Gemeinde Celerina / Schlarigna entwickelte Signalisationsprojekt der Bündner Wanderwege (BAW) tangiert wird. Die Gemeinde wird ersucht, in Zusammenarbeit mit der BAW das Signalisationsprojekt zu überprüfen, anzupassen und entsprechend umzusetzen.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè vom 18. Dezember 2000 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Teilzonenplan 1:2'000 Proviziel Suot

Gegenstand des Teilzonenplanes 1:2'000 Proviziel Suot bildet die Ergänzung der Wohnzone A auf Parzelle Nr. 331. Der Teilzonenplan kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Proviziel Suot

Gegenstand des Generellen Erschliessungsplanes 1:2'000 Proviziel Suot bildet die Aufhebung der festgelegten Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 331. Der Plan kann genehmigt werden.

H.

Weitere Planung

Seitens der Regierung wurde wiederholt bemängelt, dass die Gemeinde Celerina / Sclarigna die Ortsplanung in immer kürzeren Abständen bezogen auf punktuelle Teilaspekte revidiert. Aus verfahrensökonomischen Überlegungen, aber auch aus Gründen der Gesamtübersicht, wäre es angebracht, wenn die Gemeinde verschiedene Teilrevisionen gemeinsam zur Abstimmung und Genehmigung einreichen würde.

Inhaltlich bildet die Vielzahl der beschlossenen Teilrevisionen Schwierigkeiten bei der Anwendung. Die Ortsplanung ist ein Instrument der Grundordnung, und jeder Stimmberechtigte müsste die Möglichkeit haben, die Übersicht über den aktuell geltenden Zustand der Ortsplanung zu behalten. Aus diesem Grund wird die Gemeinde ersucht, eine Digitalisierung der Ortsplanung vorzunehmen und darin sämtliche Teilrevisionen einzubeziehen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè** vom 18. Dezember 2000 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè** vom 18. Dezember 2000 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Auflagen, folgenden Ergänzungen und folgenden Hinweisen genehmigt:
 - a) Für die Planung und Realisierung der Bachverlegung ist ein ökologischer Baubegleiter beizuziehen. Der Name dieses Baubegleiters ist vor Baubeginn dem Departement des Innern und der Volkswirtschaft mitzuteilen.
 - b) Die Planung und Realisierung der Bachverlegung ist in Zusammenarbeit und im Einvernehmen mit dem zuständigen Hauptfischereiaufseher durchzuführen.
 - c) Die Baulinie und die zulässige Höhenlage für Fenster gemäss dem Lärmgutachten vom 6. Oktober 2000 sind in den Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè einzutragen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festlegungen für alle lärmempfindlichen Räume einzuhalten sind.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Sur Crasta – Pradè** vom 18. Dezember 2000 und 9. Dezember 2002 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

4. Der **Teilzonenplan 1: 2'000 Proviziel Suot** vom 1. September 2003 wird genehmigt.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Proviziel Suot** vom 1. September 2003 wird genehmigt.
6. Die Gemeinde Celerina / Schlarigna wird ersucht, mehrere Teilrevisionen der geltenden Ortsplanung gesamthaft zur Abstimmung zu bringen und zur Genehmigung einzureichen. Zudem wird die Gemeinde im Interesse der Transparenz dringend ersucht, die Ortsplanung nach den kantonalen Datendokumentationen zu digitalisieren.
7. Der Gemeindevorstand Celerina / Schlarigna 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 Gemeindeversammlungen vom 18. Dezember 2000, 9. Dezember 2002 und 1. September 2003 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Auflagen und Ergänzungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
8. 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.
9. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den genehmigten Unterlagen vorzunehmen.

-
- | Bar Index | Approximate Length (Percentage of Chart Width) |
|-----------|--|
| 1 | 95% |
| 2 | 75% |
| 3 | 90% |
| 4 | 85% |
| 5 | 20% |
| 6 | 30% |
| 7 | 80% |
| 8 | 55% |
| 9 | 40% |
| 10 | 15% |
| 11 | 18% |
| 12 | 85% |
| 13 | 50% |
| 14 | 25% |
| 15 | 100% |



Dr. C. Riesen