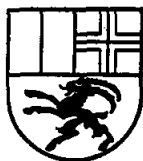


Die Regierung
des Kantons Graubünden
AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom
13. April 1987

Mitgeteilt den
21. APR. 1987

Protokoll Nr.
889

A.

Am 21. April 1986 hat die Gemeindeversammlung von Celerina/Schlarigna der Totalrevision des Baugesetzes vom 17. Juli 1978 zugestimmt. Die revidierten Pläne wurden an der folgenden Versammlung vom 28. April 1986 verabschiedet. Es sind dies:

- *Baugesetz*
- Zonenplan 1:2'000
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:500/1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000
- Nutzungsrichtplan 1:2'000.

Mit Schreiben vom 22. Mai 1986 ersucht der Gemeindevorstand um Genehmigung dieser Ortsplanungsrevision.

B.

Das Baugesetz wurde in einer Fassung aufgelegt, in der der ursprüngliche Text vom 17. Juli 1978, die Ergänzungen betreffend Einkaufszentren vom 27. April 1981 und die vorgesehenen Änderungen zusammengefasst sind. Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 21. April 1986 und damit auch die vorliegende Genehmigung bezieht sich lediglich auf die kursiv geschriebenen Textteile. Bei Differenzen ist für die übrigen Textteile der jeweilige Originaltext vom 17. Juli 1978 bzw. 27. April 1981 verbindlich. In der revidierten Fassung entspricht das Baugesetz im grossen und ganzen dem übergeordneten Recht. In bezug auf einige wenige Bestimmungen sind Vorbehalte anzubringen:

Als Höchstwert für Materialentnahmen und Deponien, welche als Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden können, werden in Art. 46 Abs. 1 5'000 m³ angenommen. Der entsprechende Grenzwert beträgt nach der derzeit geltenden Praxis des Departementes des Innern und der Volkswirtschaft 2'000 m³. Diese Praxis wird zur Zeit einer Ueberprüfung unterzogen. Sofern an ihr festgehalten wird, hat die Gemeinde damit zu rechnen, dass auch Abbau- und Deponiegesuche in der Grösse von 2'000 - 5'000 m³ in die Abbau- und Deponiezone verwiesen werden.

In Art. 71 Abs. 2 wird für Bauten mit einem gewerblich genutzten Vollgeschoss ein Bonus gewährt, der in der Wohn-Gewerbezone E 25 % beträgt; für reine Gewerbebauten wird in der Wohn-Gewerbezone D ein Bonus von 33 %, in der Wohn-Gewerbezone E gar ein Bonus von 50 % gewährt. Gemäss geltender Praxis darf ein Ausnützungsbonus höchstens 10 - 15 % betragen. Die gewerbliche Nutzung ist durch andere Massnahmen, wie beispielsweise Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils bzw. eines maximalen Wohnanteils, zu fördern. Art. 71 Abs. 2 wird zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

Im übrigen sind keine Bemerkungen zum revidierten Baugesetz anzubringen. Die Aenderungen können, mit Ausnahme von Art. 71 Abs. 2 genehmigt werden.

C.

Im neu dargestellten Zonenplan 1:2'000 sind sämtliche seit dem Erlass am 17. Juli 1978 vorgenommenen Aenderungen (Revisionen vom 16. März 1981, vom 7. September 1981 und vom 4. Juli 1983) dargestellt. Die vorliegende Revision umfasst die Ausscheidung von Zonen für landwirtschaftliche Bauten (der Landwirtschaftszone überlagert) und geringfügige Anpassungen der Bauzonenabgrenzungen im Zusammenhang mit der Streichung der kleinen Umfahrung von Crasta.

Die neu ausgeschiedenen Zonen für landwirtschaftliche Bauten sind grundsätzlich in Ordnung. Die östlich der ARA gelegene Zone liegt sehr exponiert. Es ist deshalb darauf zu achten, dass neue Stallbauten nicht zu weit in die Ebene hinaus, sondern entlang der Umfahrungsstrasse gebaut werden. Die gleiche Bemerkung gilt auch für die Zone ausgangs der Charnadüra. Hier sollten neue Stallbauten möglichst nahe am Hangfuss erstellt werden.

Nachträglich hat die Gemeinde zusammen mit dem zuständigen Kreisförster festgestellt, dass die Waldabgrenzung im Gebiete Brattas nicht in Ordnung ist. Die gemäss den Waldfeststellungsrichtlinien bereinigte Waldausscheidung wurde in einem Zonenplan 1:2'000/1:1'000 festgehalten und vom Gemeindevorstand als Bereinigung im Sinne von Art. 37 Abs. 3 KRG am 16. Februar 1987 verabschiedet. Es handelt sich dabei um geringfügige Anpassungen, welche nur im Bereiche der Parzelle Nr. 386 an der Gemeindegrenze zu St. Moritz eine rechtskräftige Bauzone tangieren. Damit eine Ueberbauung der Parzellen Nr. 386 und 734 nicht zu stark eingeschränkt wird, wurde im Einvernehmen mit dem Kreisforstamt eine Baulinie von 6 m zum Waldrand festgesetzt. Die betroffenen Grundeigentümer wurden vom Gemeindevorstand mit Schreiben vom 20. Februar 1987 über diese Bereinigung des Zonenplanes informiert und darauf aufmerksam gemacht, dass sie eine rekursfähige Waldfeststellungsverfügung von der Regierung verlangen können. Am 24. Februar 1987 reichte das Bauamt Celerina/Schlarigna den Korrekturplan zum Zonenplan 1:2'000 betreffend die Abgrenzung zwischen Wald und Bauzone ein. Der Zonenplan 1:2'000 kann im Sinne der Erwägungen genehmigt werden.

D.

Der revidierte Zonenplan 1:10'000 umfasst die auch im Zonenplan 1:2'000 vorgenommenen Aenderungen. Einer Genehmigung steht nichts entgegen.

E.

Der generelle Gestaltungsplan 1:500/1:2'000 stellt lediglich die ursprüngliche Festsetzung vom 24. Juli 1978 mit den seither erfolgten Aenderungen (Revisionen vom 23. Februar 1981 und vom 22. November 1982) dar. Weitere Aenderungen wurden nicht vorgenommen.

Die im Zonenplan mit der am 16. März 1981 (RB Nr. 2444 vom 21. September 1981) beschlossenen Einzonung im Gebiete Bambas-ch - Chantarauna erfolgte Ergänzung des generellen Gestaltungsplanes ist im revidierten generellen Gestaltungsplan nicht enthalten. Die in dieser Ergänzung festgehaltene Quartierplanpflicht für die neue Gewerbezone und für die neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen war bei der Genehmigung dieser Zonen von entscheidender Bedeutung, da eine neue, landschaftlich empfindliche Geländekammer der Bauzone zugewiesen wurde. Diese Ergänzung vom 16. März 1981 des generellen Gestaltungsplanes muss somit weiterhin in Kraft bleiben und in den neuen Plan übertragen werden.

Mit dieser Ergänzung kann der generelle Gestaltungsplan 1:500/1:2'000 genehmigt werden.

F.

Der generelle Erschliessungsplan 1:2'000 ist ebenfalls vollständig neu dargestellt. Die Aenderungen gegenüber der Festsetzung vom 24. Juli 1978 betreffen die Streichung der Umfahrung von Crasta mit den damit verbundenen Anpassungen des Strassennetzes sowie einige geringfügige Aenderungen. Einer Genehmigung steht nichts im Wege.

G.

Zum geringfügig angepassten Nutzungsrichtplan 1:2'000 sowie zu dem im Zonenplan 1:10'000 integrierten Richtplan 1:10'000 sind keine Bemerkungen anzubringen. Die beiden Pläne werden von der Regierung zur Kenntnis genommen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 20. Mai 1973

beschliesst die Regierung:

1. Die von der Gemeindeversammlung Celerina/Schlarigna am 21. April 1986 beschlossene Revision des Baugesetzes wird mit Ausnahme des Art. 71 Abs. 2 genehmigt.

Art. 71 Abs. 2 wird zur Ueberarbeitung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen.

2. Die von der Gemeindeversammlung Celerina/Schlarigna am 28. April 1986 beschlossenen Pläne:

- Zonenplan 1:2'000 (in der gemäss Eingabe vom 24. Februar 1987 bereinigten Form)
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:500/1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

werden genehmigt.

Die entsprechenden Pläne vom 17. Juli bzw. 24. Juli 1978 mit den seither erfolgten Aenderungen werden, mit Ausnahme der Aenderung des generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 vom 16.

März 1981, ausser Kraft gesetzt. Die Aenderung des generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 vom 16. März 1981 gemäss RB Nr. 2444 bleibt in Kraft und ist in den generellen Gestaltungsplan 1:500/1:2'000 vom 28. April 1986 zu übertragen.

Der Nutzungsrichtplan 1:2'000 und der in den Zonenplan 1:10'000 integrierte Richtplan 1:10'000 werden zur Kenntnis genommen.

3. Der Gemeindevorstand Celerina/Schlarigna wird angewiesen, diesen Beschluss in geeigneter Form bekanntzugeben.
4. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.
5. Die Gemeinde Celerina/Schlarigna wird ersucht, dem kantonalen Amt für Raumplanung zwei Exemplare des Baugesetzes abzugeben.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Es werden keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an [REDACTED]

Der Präsident:


Chr. Brändli

Name des Rezipienten



Der Kanzleidirektor:


Dr. Caviezel