

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



Kopie

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Sitzung vom
7. Mai 1991

Mitgeteilt den
15. MAI 1991

Protokoll Nr.
1281

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde S c h n a u s beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 26. Januar 1990 eine Totalrevision der Ortsplanung. Sie verabschiedeten das Baugesetz, den Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000, den Zonen- und Generellen Erschliessungsplan 1:5'000/1:10'000, den Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 sowie den Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000. Am 6. Oktober 1989 erliess der Gemeindevorstand überdies den Gemeinderichtplan 1:5'000/10'000. Ein Planungsbericht (Erläuterungsbericht vom 8.1.1990) liegt vor.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 5. Februar 1990. Es sind keine Beschwerden eingegangen.

Mit Schreiben vom 10. Mai 1990 ersuchte der Gemeindevorstand Schnaus um Genehmigung der Ortsplanungsrevision im Rahmen von Art. 37 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973. Einem für die Genehmigung der Ortsplanung bedeutenden Rodungsgesuch hat die Regierung mit Beschluss vom 18. Dezember 1990 entsprochen.

B.

BAUGESETZ

Ingress

Das Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden datiert nicht vom 6. Dezember 1987, sondern vom 20. Mai 1973.

Art. 5 (Hofstattrecht)

Zum letzten Satz von Abs. 1 drängt sich die Bemerkung auf, dass Zweckänderungen nur im Rahmen des jeweiligen Zonenzweckes zulässig sind.

Art. 6 (Ausnahmebewilligungen)

In Art. 9 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden vom 20. Mai 1973 (KRG) werden die Ausnahmen innerhalb der Bauzonen abschliessend umschrieben. Art. 6 Abs. 1 lit. b des vorliegenden Baugesetzes, wonach Ausnahmebewilligungen auch gewährt werden können, "wenn dadurch hinsichtlich Gestaltung und Einordnung eine wesentliche Verbesserung erzielt werden kann", widerspricht Art. 9 Abs. 1 KRG und kann daher nicht genehmigt werden.

Art. 18 (Planfestsetzungsverfahren)

Im Interesse der Rechtssicherheit und Übersichtlichkeit sowie angesichts der Verschiedenartigkeit der Rechtsmittel wäre es zweckmässiger gewesen, wenn die Gemeinde die einzelnen Verfahrensschritte bei den jeweiligen Planungsmitteln normiert hätte.

Art. 20 (Dorfkernzone D)

In Abs. 1 ist von "Dorfzone" die Rede. Richtigerweise müsste es "Dorfkernzone" heissen.

Art. 24 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen)

Es wird der Gemeinde empfohlen, den Wortlaut von Art. 27 Abs. 1 KRG zu übernehmen. Es kommt nämlich nicht nur auf die Trägerschaft (öffentlich oder privat), sondern auch auf das (öffentliche oder private) Interesse am Vorhaben an.

Art. 30 (Zone für Aufbereitung und Lagerung von Kies)

Um Missverständnissen vorzubeugen, sei darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Zone nicht um eine Bauzone handelt. Allfällige Bauten und Anlagen bedürfen daher der Zustimmung durch das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (Art. 5 Abs. 2 KRG).

Art. 36 (Zonenschema)

In der letzten Zeile wollte die Gemeinde offensichtlich den Emissionsgrad gemäss Art. 80 Abs. 2 lit. a - c angeben. Sie tat dies jedoch in römischen Zahlen, was auf die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen hindeutet. Lärmempfindlichkeitsstufen und Emissionsgrad sind nicht dasselbe. Beides ist separat zu regeln. Es drängt sich daher eine Anpassung der letzten Zeile des Zonenschemas sowie dessen Ergänzung mit einer zusätzlichen Zeile auf. Im Einvernehmen mit dem Gemeindevorstand (Schreiben vom 16.4.1991) wird diese formelle Bereinigung und Ergänzung wie folgt vorgenommen:

Zone	D	DE	W	G	OBA	LA	L
Emissionsgrad (Art. 80 Abs. 2)	b	b	a	c	b	c	b
Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV	III	III	II	IV	II	IV	III

Bei dieser Gelegenheit sei noch bemerkt, dass ein Bauvorhaben unter dem Aspekt des Lärms nicht nur anhand der Empfindlichkeitsstufe der betreffenden Zone, sondern auch anhand der Empfindlichkeitsstufe der benachbarten Zone(n) zu beurteilen ist. Art. 20 Abs. 2, 22, 23 und 24 des Baugesetzes bedürfen einer entsprechenden Auslegung.

Art. 100 (Abbruch)

Richtigerweise dürften in Abs. 2 nicht die Straffolgen von Art. 292 StGB, sondern es müssten die Straffolgen von Art. 99 des Baugesetzes angedroht werden.

Im übrigen steht der Genehmigung des revidierten Baugesetzes nichts entgegen.

C.

ZONENPLAN- UND GENERELLER GESTALTUNGSPLAN 1:2'000

1. Bauzonen

Die im revidierten Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen umfassen rund 5,2 ha. Davon sind gemäss Überbauungs- und Erschliessungsstand vom 30. März 1990 rund 2,5 ha überbaut. Der rechtskräftige Zonenplan von 1973 wies ebenfalls ca. 5,2 ha Bauzonen

auf. Es sind jedoch Umzonungen und Verlegungen bestehender Zonen vorgenommen worden. Die für die Bauzonengrösse massgebenden Wohnbauzonen (Dorfkernzone, Dorferweiterungszone und Wohnzone) umfassen rund 4,2 ha, wovon rund 2,3 ha überbaut sind. Die Reserven an Wohnbauzonen betragen somit ca. 1,9 ha.

Die Gemeinde gibt keinen genauen Bedarf an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahre an. Das Amt für Raumplanung hat nach der Trendmethode, bei welcher auf die bauliche Entwicklung in den vergangenen 20 - 25 Jahre abgestellt wird, einen Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre von ca. 0,5 - 1 ha ermittelt. Dem steht, wie erwähnt, eine Reserve von rund 1,9 ha gegenüber.

Die Regierung nimmt zur Kenntnis, dass sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schnaus entlang der Strasse nach Mulin fortführen soll. Dort ist das Land fast ausschliesslich im Besitz der öffentlichen Hand und somit für den Wohnungsbau auch effektiv verfügbar, und es kann dadurch der Strassendorfcharakter beibehalten werden. Für die Ausscheidung einer Wohnzone im Gebiet Mulin bewilligte die Regierung denn auch mit Beschluss Nr. 3205 vom 18. Dezember 1990 die Rodung von 1696 m² Schutzwald im öffentlichen Waldgebiet "Mulin Sut/Spec".

Das eher knappe Baulandangebot im Regionalzentrum Ilanz rechtfertigt es, dass der anstossenden Gemeinde Schnaus eine Baulandreserve zugestanden wird, welche etwas über dem trendmässig ermittelten Baulandbedarf liegt. Neben der Zentrumsnähe weist sich vor allem die neue Wohnzone in Richtung Mulin durch eine gute Wohnlage aus. Immerhin wird die Gemeinde angesichts der relativ grosszügigen Reserven davon ausgehen müssen, dass in absehbarer Zeit keine Neueinzonungen in Betracht kommen werden.

2. Gewerbezone

Zur Gewährleistung einer angemessenen gewerblichen Entwicklung hat die Gemeinde nördlich des Bahnhofareals an der Kantonsstrasse Ilanz - Rueun eine neue Gewerbezone ausgeschieden. Der Standort weist Konflikte mit Fruchtfolgeflächen gemäss kantonalem Richtplan auf.

Nachdem die Gemeinde die Zone im Vergleich zur Vorprüfungsvorlage um etwa die Hälfte (auf ca. 5'000 m²) reduziert hat, so dass ihr nicht mehr der Charakter einer überkommunalen Industrie- und Gewerbezone zukommt, kann sie trotz des erwähnten Konfliktes genehmigt werden. Es ist aufgrund des Erläuterungsberichtes davon auszugehen, dass auf Gemeindegebiet keine geeigneteren Standorte ausserhalb von Fruchtfolgeflächen vorhanden sind. Siedlungsplanerisch erscheint die neue Zone vertretbar, liegt sie doch in der Fortsetzung des bestehenden Siedlungsarmes Richtung Bahnhof.

3. Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die Zonenpläne der Gemeinde enthalten keine Grundwasser- und Quellschutzzonen, obwohl solche im Baugesetz (Art. 33) erwähnt werden. Die Gemeinde Schnaus wird angehalten, bei nächster Gelegenheit die Quellschutzzonen im Zonenplan auszuscheiden. Als Grundlage kann die kantonale Gewässerschutzkarte Blatt 1194 Flims (Regierungsbeschluss vom 1. Oktober 1984) dienen.

D.

ZONEN- UND GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN 1:5000/1:10'000

Die Zusammenfassung zonenplanerischer und erschliessungsplanerischer Festlegungen auf ein und demselben Plan ist

grundsätzlich unzweckmässig, unüblich und widerspricht der im KRG vorgezeichneten formellen Grundnutzungsordnung. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, bei der nächsten Ortsplanungsrevision zwei separate Pläne zu erlassen, wobei bei dieser Gelegenheit gerade folgende Punkte geprüft werden sollen:

- Die Fruchtfolgeflächen gemäss dem von der Regierung am 18. Januar 1988 beschlossenen Richtplan 1:25'000 sind schraffiert darzustellen.
- In der Kiesgrube bei Barschaus wurden 1966 durch das Mauerreste eines grösseren Gebäudekomplexes beobachtet. Falls das betreffende Areal mit den Mauerresten in der Zwischenzeit nicht vollständig durch Kiesabbau zerstört wurde, ist die Ausscheidung einer Archäologiezone zu prüfen (Koordinaten ca. 181.900 - 930/732.350 - 400)
- Im Wald östlich der Kirche von Schnaus befindet sich ein markanter Steinblock, auf dem Schalen und andere Zeichen beobachtet wurden und welcher im Volksmund als Crap dil Baun bezeichnet wird. Der Schalenstein und die unmittelbar darum liegenden Steine sollen als Kulturobjekt in den Zonenplan aufgenommen werden. Die ungefähren Koordinaten der Schalensteine sind 182.160/733.330 auf ca. 780 m.ü.M.

E.

GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN, VER- UND ENTSORGUNG 1:2'000

Der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 kann genehmigt werden.

F.

GENERELLER ERSCHLIESSUNGSPLAN VERKEHR 1:2'000

Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 kann genehmigt werden.

G.

GEMEINDERICHTPLAN 1:5'000/10'000

Richtpläne sind keine genehmigungsbedürftige Erlasse. Sie sind der Regierung lediglich bekanntzugeben (Art. 16 Abs. 2 KRG).

In diesem Sinne nimmt die Regierung den Gemeinderichtplan vom 6. Oktober 1989 zur Kenntnis.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 26. Januar 1990 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Art. 6 Abs. 1 lit. b (Ausnahmebewilligungen) wird nicht genehmigt.
 - b) Art. 36 (Zonenschema) wird hinsichtlich des Emissionsgrades und der Lärmempfindlichkeitsstufen im Sinne der Erwägungen angepasst resp. ergänzt.
2. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 26. Januar 1990 wird im Sinne der Erwägungen und unter folgendem Vorbehalt genehmigt:

- Die Gemeinde Schnaus wird angehalten, Grundwasser- und Quellschutzzonen auszuscheiden.
- 3. Der Zonen- und Generelle Erschliessungsplan 1:5'000/1:10'000 vom 26. Januar 1990 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- 4. Der Generelle Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung 1:2'000 vom 26. Januar 1990 wird genehmigt.
- 5. Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 vom 26. Januar 1990 wird genehmigt.
- 6. Der Gemeinderichtplan 1:5'000/1:10'000 wird zur Kenntnis genommen.
- 7. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen einzutragen.
- 8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
- 9. Der Gemeindevorstand Schnaus wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
- 10. Es werden keine Kosten erhoben.
- 11. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature]

J. Caluori

Der Kanzleidirektor:

[Signature]

Dr. Caviezel