

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNGSitzung vom
23. Januar 1996Mitgeteilt den
26. JAN. 1996Protokoll Nr.
112**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **R i e i n** stimmten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. August 1995 einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu, welche die bisherige Ortsplanung vom 18. August 1971 sowie die Teilrevision vom 21. Dezember 1979 ersetzt. Im Rahmen der neuen Ortsplanung verabschiedeten sie namentlich ein neues Baugesetz, einen neuen Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000, einen neuen Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:10'000, einen neuen Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 und einen neuen Generellen Erschliessungsplan 1:10'000.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Eine Vorprüfung der Revision der Ortsplanung durch das Amt für Raumplanung erfolgte mit Bericht vom 16. Januar 1995.

Die öffentliche Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses vom 4. August 1995 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 11. August 1995. Es sind keine Planungsbeschwerden eingegangen.

Mit Schreiben vom 21. August 1995 ersucht der Gemeindevorstand von Riein um Genehmigung der revidierten Ortsplanung.

B.**Baugesetz****Art. 61 Schützens- und erhaltenswerte Bauten**

In den Zonen- und Generellen Gestaltungsplänen sind sowohl schützenswerte als auch erhaltenswerte Bauten bezeichnet worden. Art. 61 BauG spricht demgegenüber nur noch von schützens- und erhaltenswerten Bauten. Auf die an sich wünschenswerte und in den Plänen vorgegebene Unterscheidung, welche sich üblicherweise im Ausmass der zulässigen baulichen Eingriffe bei schützenswerten oder bei erhaltenswerten Bauten niederschlägt, wurde verzichtet, sodass für schützenswerte Bauten genau die gleichen Bestimmungen wie für erhaltenswerte Bauten gelten. Der Gemeinde wird empfohlen, entweder Art. 61 oder die Bezeichnung der Bauten in den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen derart abzuändern, dass sie aufeinander abgestimmt sind.

Das Baugesetz vom 4. August 1995 kann mit dieser Empfehlung genehmigt werden.

C.**Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000****a) Grösse der Bauzonen**

Die im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone und Wohnzone), umfassen gemäss der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) 1995 insgesamt rund 3,42 ha, wovon 2,48 ha (72 %) als überbaut ausgewiesen werden. Folglich sind 0,94 ha (28 %) als unüberbaut zu betrachten.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen.

Der Bauzonenbedarf wird nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 - 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet. In Berücksichtigung dieser Vorgaben ergibt sich für die Gemeinde Riein, bezogen auf die nächsten 15 Jahre, ein voraussichtlicher Wohnbaulandbedarf von rund 0,8 ha. Die mit der Revisionsvorlage verabschiedeten, unüberbauten Wohnbauzonen überschreiten den gemäss Trendmethode ermittelten Bedarfswert um rund 0,14 ha. Die für den Wohnungsbau vorhandenen Reserven liegen damit an der oberen Grenze des Zulässigen, umso mehr, als im Planungs- und Mitwirkungsbericht überdies ein beträchtliches Potential von längerfristig umnutzbaren Landwirtschaftsbauten in der Bauzone ausgewiesen wird. In Berücksichtigung des raumplanerischen Leitbildes der Gemeinde und in Würdigung der grossen Anstrengungen der Gemeinde zur Reduktion ihrer übergrossen Bauzonen können die ausgeschiedenen Reserven an Wohnbauland jedoch genehmigt werden.

b) Gefahrenzonen

Am 4. August 1995 haben die Stimmberechtigten die Gefahrenzonen im Gebiet „Plaunca“ gegenüber den in den Auflageakten vorgesehenen Gefahrenzonenabgrenzungen in geänderter Form beschlossen. Sie zonten einen rund 110 m langen und 25 m breiten, in einem steil abfallenden Hang gelegenen Landstreifen auf der Parzelle Nr. 326 in eine Gefahrenzone 2 (statt Gefahrenzone 1, hohe Gefahr) um. Ferner hoben sie die für den in der direkten Verlängerung gelegenen überbauten Teil der Parzelle Nr. 42 vorgesehene Überlagerung mit einer Gefahrenzone 2 (geringe Gefahr) auf. Diese Änderungen stehen in Widerspruch zu der von der Gefahrenzonenkommission II am 21. Juli 1992 vorgenommenen Gefahrenzonenausscheidung, welcher nicht zuletzt auch die am Wohnhaus auf Parzelle Nr. 42 zufolge Hangsackungen festgestellten Beschädigungen zugrunde liegt. Klarheit über das Ausmass der Gefahrensituation kann letztlich nur das von der Regierung in Auftrag gegebene Experten-

gutachten bringen. Angesichts dieser Ausgangslage rechtfertigt es sich, das Genehmigungsverfahren hinsichtlich der von der Gemeindeversammlung am 4. August 1995 beschlossenen Gefahrenzonenabgrenzungen im Gebiet „Plaunca“ zu sistieren. In der Zwischenzeit werden hiermit für das fragliche Gebiet die Gefahrenzonenabgrenzungen gemäss dem für die Orientierungsaufgabe verwendeten Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 für massgebend erklärt. Das Amt für Raumplanung stellt der Gemeinde einen Auszug aus dem entsprechenden Plan zu.

Im übrigen kann der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 4. August 1995 genehmigt werden.

D.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind die Nutzungskonflikte zwischen Wald und Weide vor allem in den von Rieiner Bauern bewirtschafteten Gebieten, so z.B. im „Plaun da Vaccas“, bereinigt und entsprechend Weidwälder ausgeschieden worden. Vergessen worden ist jedoch die Ausscheidung von Weidwäldern im Gebiet der Alp da Sevgein und teilweise auch im Gebiet der Alp da Riein. Zwecks Bereinigung dieser offensichtlichen Nutzungskonflikte wird die Gemeinde Riein angehalten, bei nächster Gelegenheit im Benehmen mit den Forstorganen die Ausscheidung zwischen Waldweide und Forstwirtschaftsflächen im Gebiet der Alp da Sevgein und der Alp da Riein zu überprüfen und gegebenenfalls die Pläne im Verfahren nach Art. 37 ff. KRG zu ergänzen.

Die von der Gemeinde erbrachten Anstrengungen zum Schutz von Natur und Landschaft, namentlich die grosszügig ausgeschiedenen Landschafts- und Naturschutzzonen, sind grundsätzlich in Ordnung. Nachzutragen bleibt lediglich, dass für das Flachmoor von regionaler Bedeutung im Gebiet „Foppa“ keine Naturschutzzone ausgeschieden wurde. Der Gemeinde wird empfohlen, ihren diesbezüglichen Verzicht gelegentlich zu überprüfen.

Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 4. August 1995 kann mit diesen Bemerkungen genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000

Im Sinne einer Klarstellung wird festgehalten, dass es sich beim Strassenstück im Bereich der Parzellen Nr. 31, 56 und 57, welches in dem zu beurteilenden Plan vollständig von weiteren Erschliessungsanlagen überlagert wird, um einen Teil der kantonalen Verbindungsstrasse handelt.

Mit diesem Hinweis kann der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 vom 4. August 1995 genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 4. August 1995 kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 4. August 1995 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 4. August 1995 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt genehmigt:

Hinsichtlich der von der Gemeindeversammlung am 4. August 1995 beschlossenen Gefahrenzonenabgrenzung im Gebiet „Plaunca“ wird das Genehmigungsverfahren sistiert. Für die Übergangszeit werden hiermit für das fragliche Gebiet die Gefahrenzonenabgrenzungen gemäss dem für die Orientierungsaufgabe verwendeten Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 festgelegt. Das Amt für Raumplanung stellt der Gemeinde einen Auszug aus dem entsprechenden Plan zu.

3. Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 4. August 1995 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 vom 4. August 1995 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 4. August 1995 wird genehmigt.
6. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den Plänen vorzunehmen.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Der Gemeindevorstand Riein wird angewiesen, den Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
9. Es werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Caluori".

J. Caluori

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Dr. Riesen".

Dr. Riesen