

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

17. Mai 2016

Mitgeteilt den

18. Mai 2016

Protokoll Nr.

475

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Untervaz** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2015 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz
- Zonenplan 1:2000 Intensivlandwirtschaftszone
- Zonenplan 1:5000 Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Trockenstandortzone

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor (16. Dezember 2015). Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 6. März 2015 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 16. Dezember 2015 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 29. Januar 2016. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 3. Februar 2016 ersuchte der Gemeindevorstand Untervaz um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Untervaz bilden drei voneinander unabhängige Revisionsvorhaben:

- Aufgrund der Erfahrungen der Baubehörde mit dem rechtskräftigen Baugesetz und den Änderungen in der übergeordneten Gesetzgebung (zum Beispiel Einführung IVHB) besteht ein Bedarf, das Baugesetz in einzelnen Punkten anzupassen.
- Die beiden Gärtnereien [REDACTED] und [REDACTED] haben in der jüngeren Vergangenheit expandiert. Dabei sind sie teils an die Grenzen dessen gestossen, was in der Landwirtschaftszone (LW) zulässig ist. Um deren langfristige Entwicklung zu sichern und eine bodenunabhängige Produktion zu ermöglichen, sieht die Gemeinde die Schaffung einer Intensivlandwirtschaftszone (ILW) vor.
- Die Regierung hatte im Genehmigungsbeschluss Nr. 560 vom 21. Juni 2011 die Gesamtrevision der Ortsplanung Untervaz unter einigen Vorbehalten genehmigt, welche die Gemeinde mit der vorliegenden Teilrevision teilweise bereinigt. Die Gemeinde wird an dieser Stelle ersucht, die übrigen Pendenzen (zum Beispiel Unterschutzstellung wertvoller Gebäude etc.) ebenfalls zu erledigen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Landquart übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Teilrevision Baugesetz

In der OP-Gesamtrevision im Jahr 2011 erliess die Gemeindeversammlung unter anderem ein neues Baugesetz (BauG). Aufgrund der praktischen Erfahrungen mit dem Baugesetz müssen einige Bestimmungen überarbeitet werden. So ist unter anderem in Art. 13 BauG (Zonenschema) vorgesehen, die Ausnützungsziffer (AZ) in den Wohnzonen II (WII) und III (WIII) sowie in der Wohnmischzone (WM) um 0.10 zu erhöhen. Damit soll gewährleistet werden, dass keine Nutzungsminderungen wegen der Neudefinition der AZ im Art. 37a KRVO entstehen. Weiter sollen die Grenzabstände in der WIII entsprechend der WII reduziert werden (Grenzabstand neu 8.00 m und 4.00 m anstatt 11.00 m respektive 5.00 m). Diese Anpassungen sollen eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen. Somit wird dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen.

Im Weiteren wird Art. 14 BauG betreffend die AZ aufgehoben, da die AZ bereits in der übergeordneten Gesetzgebung (Art. 37a KRVO) geregelt ist. Stattdessen werden in Art. 14 BauG neu Bestimmungen zur Nutzungsziffer erlassen. Unter anderem sollen gemeinschaftlich genutzte unterirdische Bauten beziehungsweise Unterniveaubauten und Untergeschosse gefördert werden. Dies soll mit einem AZ-Bonus von 10 % erreicht werden. Absatz 3 und 4 stellen schliesslich sicher, dass die Parzellen haushälterisch genutzt werden.

Neu sind Art. 27a BauG und Art. 30^{bis} (Bestimmungen über die Intensivlandwirtschaftszone respektive Trockenstandortzone).

Im Übrigen gibt die am 16. Dezember 2015 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.**Zonenplan 1:2000 Intensivlandwirtschaftszone****1. Richtplankonformität**

Die Areale der beiden Gärtnereien [REDACTED] und [REDACTED] werden neu der Intensivlandwirtschaftszone (ILZ) zugewiesen. Beide Areale stossen mit den derzeitigen Bauten und Anlagen bereits an die Grenze des in der Landwirtschaftszone Zulässigen. Mit der Zuweisung zur ILZ werden die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten gesichert. Die Anforderungen an derartige Zonen respektive die Voraussetzung für deren Ausscheidung gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel „Bodenunabhängige Produktionsanlagen“) werden erfüllt.

2. Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Durch das Areal [REDACTED] respektive die neue Intensivlandwirtschaftszone verläuft eine Hochspannungsleitung. Gemäss Art. 16 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte (AGW) eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können. Da es sich bei der vorliegenden Teilrevision bloss um eine Umzonung von einer Landwirtschaftszone in eine Intensivlandwirtschaftszone und nicht in eine Einzonung in eine Bauzone handelt, ist Art. 16 NISV nicht anwendbar.

Die Errichtung sogenannter Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) – sprich permanente Arbeitsplätze, wie zum Beispiel Bürogebäude, Verkaufsstätten etc. – innerhalb des Einflussbereichs der Starkstromleitung bei einer Überschreitung des AGW von 1µT wäre nicht zulässig. Bei einer Stichprobenmessung im Jahr 2003 wurden die AGW im Bereich der Gärtnerei [REDACTED] eingehalten. Dennoch wird empfohlen, bei Bauvorhaben für permanente Arbeitsplätze vorsorglich flankierende Massnahmen (bauliche Abschirmungen, zum Beispiel Wellblechdächer) zu ergreifen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:2000 Intensivlandwirtschaftszone vom 16. Dezember 2015 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan 1:5000 Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Trockenstandortzone

1. Landschafts- und Naturschutzzone

Mit dem Genehmigungsbeschluss Nr. 560 vom 21. Juni 2011 wurde die Gemeinde angewiesen, nachfolgende Inventarobjekte in der Nutzungsplanung umzusetzen:

- Landschaft „Calanda“ (01.LS.06 von regionaler Bedeutung)
- Rheinauen (Auenobjekt A-22 von regionaler Bedeutung)

Mit der vorliegenden Teilrevision ist die Gemeinde diesem Auftrag nachgekommen. Sie hat die im RIP2000 festgelegten Landschafts- und Naturschutzgebiete nun vollständig und parzellenscharf in die Ortsplanung übernommen.

2. Trockenstandortzone

Um die inventarisierten Trockenwiesen und -weiden (TWW) von nationaler Bedeutung sowie regionaler Bedeutung planerisch zu schützen, wurden einzelne Trockenstandorte der Trockenstandortzone (TS) zugewiesen. Entgegen der Anweisung der Regierung wurde ein Grossteil der inventarisierten TWW-Objekte noch nicht der TS zugewiesen. Dies betrifft die TWW-Objekte Nr. 8049, 8056 und 8064 von nationaler Bedeutung sowie die TWW-Objekte Nr. 8055, 8060, 8061, 8063 von regionaler Bedeutung.

Schutzwürdige Lebensräume sind nach Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) zu schützen. Die Kantone regeln den Schutz und den Unterhalt der Biotope von nationaler und regionaler Bedeutung. Gemäss RIP2000 (Kap. 3.7 - 4) erfolgt der Schutz im Rahmen der Ortsplanung. Den Gemeinden wird die Möglichkeit zur Interessensabwägung bei Objekten von lokaler Bedeutung gewährt. Die Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung müssen ungeschmälert in der Ortsplanung geschützt werden. Demnach wird die Gemeinde Untervaz angewiesen, sämtliche inventarisierten Trockenstandorte von nationaler und regionaler Bedeutung der TS zuzuweisen.

3. Grund- und Quellwasserschutzzone

Im Genehmigungsbeschluss Nr. 560 vom 21. Juni 2011 wurde die Gemeinde angewiesen, für alle Quellen, an denen ein öffentliches Interesse besteht, eine Grundwasser- und Quellschutzzone (GQS) auszuscheiden und die bestehenden GQS anzupassen. Laut dem Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) werden diese Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden, da zurzeit noch die Grundlagen von einer Fachperson erarbeitet werden. Die Regierung nimmt dies zur Kenntnis.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:5000 Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Trockenstandortzone vom 16. Dezember 2015 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann im Sinne der Erwägungen genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

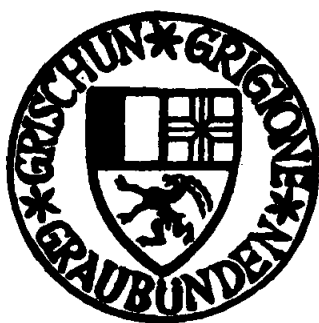
beschliesst die Regierung:

1. Die am 16. Dezember 2015 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2000 Intensivlandwirtschaftszone** vom 16. Dezember 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Empfehlung genehmigt:
 - Bei Bauvorhaben für permanente Arbeitsplätze im Bereich der Hochspannungsleitung bei der Gärtnerei [REDACTED] wird empfohlen, bauliche Massnahmen zur Abschirmung der nichtionisierenden Strahlung zu treffen.
3. Der **Zonenplan 1:5000 Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Trockenstandortzone** vom 16. Dezember 2015 wird im Sinne der Erwägungen mit folgender Anweisung genehmigt:

- Die Gemeinde wird angewiesen, die in den Erwägungen erwähnten Trockenstandorte von nationaler und regionaler Bedeutung ebenfalls der Trockenstandortzone zuzuweisen.
- 4. Der Gemeindevorstand Untervaz wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 16. Dezember 2015 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen die darin enthaltene Anweisung innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
- 5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
- 6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
- 7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
- 8. Der Gemeindevorstand Untervaz sorgt für die Nachführung der Nutzungsplandaten nach den Vorgaben des ARE. Dabei ist zu beachten, dass Nutzungsplanfestlegungen erst dann als definitiv rechtskräftig betrachtet werden können, wenn gegen den entsprechenden Genehmigungsbeschluss innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum keine Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht werden beziehungsweise wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.

9. Mitteilung an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Chr. Rathgeb

Der Kanzleidirektor:

i.V. lic.iur. W. Frizzoni