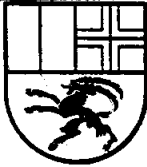


Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa Regenza
dil Cantun GrischunAMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNGSitzung vom
15. August 1995Mitgeteilt den
24. AUG. 1995Protokoll Nr.
1946

A.

AMT FÜR RAUMPLANUNG GR						
E 23. AUG. 1995						Nr.
C	R	N	B	J	K	R

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Mastrils** stimmten an der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 1994 einer Gesamtrevision der Ortsplanung zu. Sie verabschiedeten namentlich

- ein Baugesetz,
- einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000,
- einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:5'000,
- einen Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 und
- einen Generellen Erschliessungsplan 1:5'000.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Die Vorprüfung der neuen Ortsplanung erfolgte mit Bericht des Amtes für Raumplanung vom 9. September 1994. Die neue Ortsplanung ersetzt die bisherige Ortsplanung vom 15. Januar 1982 mit allen seither erfolgten Teilrevisionen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 16. Dezember 1994 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 23. Dezember 1994. Es sind drei Planungsbeschwerden eingegangen, die in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt werden.

Mit Schreiben vom 1. Februar 1995 ersucht der Gemeindevorstand von Mastrils um Genehmigung der neuen Ortsplanung.

B.**Baugesetz**

In Art. 21 Abs. 1 (Waldabstand) wird u.a. festgehalten, dass Bauten und Anlagen gegenüber dem detailliert ausgeschiedenen Wald einen Abstand von 5 m einzuhalten haben. Dieser Mindestabstand wird seitens des Forstinspektorates als zu gering eingestuft. Damit können die Anforderungen an die Wohnhygiene (Besonnung, Feuchtigkeit) und an die Sicherheit der Hausbewohner (Schutz vor Beschädigung durch umstürzende Bäume) nicht hinreichend erfüllt werden. Derart geringe Abstände lassen sich überdies auch nicht mit den forstlichen Interessen (Pflege und Bewirtschaftung des Waldes) vereinbaren. Der Waldabstand gegenüber dem detailliert ausgeschiedenen Wald ist deshalb mindestens auf 10 m zu erhöhen. Für besondere Situationen steht der Gemeinde immer noch die Befugnis zu, über das Instrument der Baulinie geringere Abstände festzulegen. Diesbezüglich ist allerdings zu beachten, dass die Befugnis zur Unterschreitung des generellen Mindestabstandes über das Instrument der Baulinie im Rahmen der noch zu erlassenden regierungsrätlichen Ausführungsvorschriften zur neuen kantonalen Waldgesetzgebung u.U. von einer kantonalen Genehmigungspflicht abhängig gemacht werden könnte.

Art. 21 Abs. 1 muss aus den dargelegten Gründen zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

Im übrigen kann das Baugesetz genehmigt werden.

C.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000****Grösse der Bauzonen**

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone, Wohnzone und Gewerbe-/Wohnzone, letztere zu 50 % gerechnet), umfassen gemäss der Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) 1994 insgesamt rund 13,76 ha, wovon 9,17 ha (67 %) als überbaut ausgewiesen werden. Folglich sind 4,59 ha (33 %) als noch unüberbaut zu betrachten.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse sind der im 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 20 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet. In Berücksichtigung dieser Vorgaben ergibt sich für die Gemeinde Mastrils, bezogen auf die nächsten 15 Jahre, ein voraussichtlicher Wohnbaulandbedarf von rund 3,5 - 4 ha. Die mit der Revisionsvorlage verabschiedeten, unüberbauten Wohnbauzonen überschreiten den gemäss Trendmethode ermittelten Bedarfswert um rund 0,6 ha, was eine genaue Betrachtung der Reserven erfordert.

Gegenüber der Ortsplanung aus dem Jahre 1982 wurden in der revidierten Ortsplanung verschiedenen Umzonungen vorgenommen. Die meisten Änderungen betreffen kleinere Korrekturen an den Zonengrenzen im Sinne von Anpassungen an in der Zwischenzeit geänderte Grundlagen wie Parzellierung und Waldausscheidung. Die grösste Änderung betrifft die Einzonung von Wohnbauland (ca. 0,3 ha) im Gebiet Luoma. Es handelt sich um Boden, der im Eigentum der Gemeinde steht. Mit der Einzonung möchte die Gemeinde preisgünstigeres Bauland für Ortsansässige zur Verfügung stellen können und dadurch eine aktivere Boden- und Baulandpolitik betreiben.

Die für den Wohnungsbau vorhandenen Reserven liegen sicher an der obersten Grenze des Zulässigen. Die Gemeinde hat den zur Verfügung stehenden Spielraum vollständig ausgeschöpft. Angesichts der zu unterstützenden Boden- und Baulandpolitik der Gemeinde ist die Regierung bereit, die ausgeschiedenen Reserven an Wohnbauland zu genehmigen.

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:5'000

Der Auenbereich des Rheines ist aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes von besonderem Wert. Sofern das Gebiet dereinst Aufnahme in das Bundesinventar von nationaler Bedeutung finden sollte, wird die Gemeinde verpflichtet, bei nächster Gelegenheit eine entsprechende Naturschutzzone oder zumindest eine Landschaftsschutzzone auszuscheiden. Sofern von einer Aufnahme in das Bundesinventar abgesehen werden sollte, wird die Gemeinde ersucht, eine Schutzzonenausscheidung wenigstens zu prüfen.

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:5'000 kann mit diesen Bemerkungen genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

1. Beschwerde betreffend Fussweg Parzelle Nr. 122

Gegen die Festlegung eines Fussweges über die Vermessungsparzellen Nr. 1 und 17 im Gebiet „Egg“ wurde eine Planungsbeschwerde eingereicht. Gemäss separatem Beschwerdeentscheid vom 15. August 1995 ist die festgelegte Linienführung aufzuheben, und es sind lediglich zwei Anschlusspunkte zur Andeutung der herzustellenden Verbindung zu fixieren. Die genaue Linienführung des Fussweges ist mit der Erarbeitung des Bauprojektes und im Baubewilligungsverfahren festzulegen, wobei die Interessen der Fussgänger gebührend zu berücksichtigen sind. Das Amt für Raumplanung ist zu beauftragen, im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 eine entsprechende Kennzeichnung vorzunehmen.

2. Anschlüsse an die Kantonsstrasse

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss der neu projektierten Erschliessungsstrassen an die Kantonsstrasse einer Bewilligung des kantonalen Tiefbauamtes bedarf.

Im übrigen kann der Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:5'000

Bei den gemäss Generellem Erschliessungsplan 1:5'000 vorgesehenen Forststrassen "Schnupfergatter - Balmenwald - Salawald" und "Boden - Schlüchtl" handelt es sich offenbar um Basiserschliessungen, die für die Bewirtschaftung des Waldes notwendig sind. Die beiden geplanten Strassen befinden sich jedoch in einem aus natur- und landschaftsschützerischer sowie wildkundlicher Sicht empfindlichen Gebiet. Die Gemeinde ist deshalb anzuhalten, bei der Projektierung der Forststrassen grösstmögliche Rücksicht auf die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes zu nehmen und den Eingriff in die Lebensräume des Wildes möglichst gering zu halten. Die Strassen sind für jeden nichtforstlichen Verkehr zu sperren.

Der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 kann im Sinne dieser Erwägungen genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 und Art. 37a KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 16. Dezember 1994 wird mit Ausnahme von Art. 21 Abs.1 (Waldabstand) genehmigt.

Art. 21 Abs. 1 wird zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. In der Zwischenzeit ist ein Waldabstand von 10 m einzuhalten.

2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 16. Dezember 1994 wird genehmigt.
3. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:5'000 vom 16. Dezember 1994 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 vom 16. Dezember 1994 wird mit folgendem (beschwerdebedingten) Vorbehalt genehmigt:

Die im Generellen Erschliessungsplan 1:2'000 vom 16. Dezember 1994 festgelegte Linienführung eines Fuss- und Wanderweges im Bereiche der Vermessungsparzellen Nr. 1 und 17 wird aufgehoben, und stattdessen werden im Sinne der Erwägungen lediglich zwei Anschlusspunkte zur Andeutung der herzustellenden Fusswegverbindung zwischen der Quartierstrasse „Egg“ und dem Köhlerweg fixiert.

5. Der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000 vom 16. Dezember 1994 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Der Gemeindevorstand Mastrils wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.

9. Mitteilung an

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

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Aliesch
Dr. Aliesch

Der Kanzleidirektor:

Dr. Riesen
Dr. Riesen