



Sitzung vom

10. Dezember 2024

Mitgeteilt den

11. Dezember 2024

Protokoll Nr.

966/2024

Gemeinde Masein

OP-Teilrevision Baugesetz, Gefahrenzonen, Naturschutzzone, Grundwasser- und Quellschutzzone

Genehmigung der Ortsplanungsrevision

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Masein beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 8. Mai 2024 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Teilrevision Baugesetz (Art. 14, Art. 21a, Art. 22, Art. 32 und Art. 62)
- Zonenplan 1: 2500 Gefahrenzonen / Naturschutzzone / Grundwasser- und Quellschutzzone

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Masein einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom Mai 2024 gemäss Art. 57 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 20. September 2023 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 8. Mai 2024 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) erfolgte am 17. Mai 2024. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 29. Mai 2024 ersuchte der Gemeindevorstand Masein um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 des KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

An der Gemeindeversammlung vom 21. Dezember 2020 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Masein die Totalrevision der Ortsplanung zur Erreichung der Konformität mit der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung und der kantonalen Richtplanung. Diese Totalrevision wurde von der Regierung mit Beschluss vom 5. Juli 2022 (Prot. Nr. 616/2022) mit Anweisungen an die Gemeinde betreffend einiger zu bereinigenden Sachverhalte genehmigt.

Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage ist nun die Bereinigung der durch die Regierung angewiesenen Sachverhalte in den folgenden Punkten:

- Gesetzliche Festlegung zur Ausschöpfung der festgelegten Mindestdichten (Art. 14, 21a und 22 im Baugesetz der Gemeinde Masein [BauG]);
- Gesetzliche Anpassung zur Gewährleistung der Wildruhe innerhalb der Wald- und Wildschonzone (Art. 32 BauG);
- Aktualisierung der Gefahrenzonenpläne aufgrund der neuen Pläne der Gefahrenkommission;
- Festlegung der Grundwasser- und Quellschutzzone der Quelle Hirmi gemäss Regierungsbeschluss vom 27. November 2021 (Prot. Nr. 1124/2021);
- Festlegung einer Naturschutzzone zur Sicherung der Aue von regionaler Bedeutung "Nollaaue bei Casellis".

Zudem wird der Verzicht auf den öffentlich-rechtlichen Schutz der Biotope von lokaler Bedeutung gemäss Anweisung im Regierungsbeschluss vom 5. Juli 2022 detailliert im PMB begründet.

Schliesslich wurde im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe eine Anpassung des kommunalen Baugesetzes im Bereich Ver- und Entsorgung vorgenommen (Art. 62 BauG).

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

1. Allgemeines

Nach Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) 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 Kantonalen Richtplan Graubünden (KRIP) sowie mit dem Regionalen Richtplan der Region Viamala übereinstimmt.

2. Kantonaler Richtplan

2.1. Siedlungsgebiet, Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, Arbeitszonen

Durch die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird das Siedlungsgebiet nur geringfügig verändert. Aufgrund der geänderten Gefahrenzonen wurden die Bauzonen stellenweise vergrössert (bei Reduktion der Gefahrenzonen), resp. verkleinert (bei Ausweitung der Gefahrenzonen). Es entsteht dadurch insgesamt eine Reduktion der Bauzonen von 34 m². Unter Beachtung der Leitsätze des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlung (KRIP-S) Kap. 5.2.1, sowie der Planungsgrundsätze des RPG sind untergeordnete Einzonungen der Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ), wie beispielsweise kleine Zonenkorrekturen, ohne Anpassung des Richtplans möglich. Mit den Anpassungen des kommunalen Baugesetzes zur Festlegung der gesetzlichen Mindestausschöpfung des Nutzungsmasses von 80 % wird der im KRIP-S geforderten Verdichtung Rechnung getragen.

2.2. Kantonaler Richtplan Landschaft

Die vorliegende Planung betrifft die Kapitel 3.7 "Naturschutz" sowie 3.8.2 "Wildruhezonen" des Kantonalen Richtplans Landschaft (KRIP Landschaft).

Gemäss Kap. 3.7 des KRIP Landschaft sind die kantonalen Inventare für Biotope von nationaler und regionaler Bedeutung Grundlage für den Richtplaninhalt. Der öffentlich-rechtliche Schutz des Objekts A-1266 "Nollaaue bei Casellis" wird mit der Festlegung der Naturschutzzone sichergestellt.

Nach Kap. 3.8.2 des KRIP Landschaft ist es Ziel der Wildruhezonen, Wildtiere während den Ruhezeiten vor übermässiger menschlicher Störung zu schützen. Mit der Anpassung des Art. 32 BauG werden die Schonzeiten klar definiert und sichergestellt.

Die vorliegende Planung stimmt mit dem KRIP Landschaft überein.

3. Regionale Richtplanung Viamala

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt in den wesentlichen Punkten die Festlegungen des regionalen Richtplans Viamala.

4. Fazit zur Übereinstimmung mit der Richtplanung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die am 8. Mai 2024 von der Gemeinde Masein beschlossene Teilrevision der Ortsplanung im Sinne der vorstehenden Ausführungen als richtplankonform erweist.

D.

Baugesetz (Art. 14, Art. 21a, Art. 22, Art. 32 und Art. 62)

Die am 8. Mai 2024 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:2500 Gefahrenzonen / Naturschutzzone / Grundwasser- und Quellschutzzone

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung beinhaltet die Festlegung der aktualisierten Gefahrenzonen, der Naturschutzzone im Gebiet "Nollaaue bei Casellis" sowie der Grundwasser- und Quellschutzzone im Gebiet "Hirmi". Durch die Festlegung der

Gefahrenzonen werden die Bauzonen und das Siedlungsgebiet geringfügig verändert.

1. Wohn-, Misch- und Zentrumszone

Die Gemeinde Masein hat aufgrund von diversen Korrekturen marginale Rück- und Neueinzonungen vorgenommen. Diese betragen in der Summe 157 m² an neuer WMZ (Rückzonungen 4 m²; Neueinzonungen 161 m²). Aufgrund der geringen Grösse besteht für diese Flächen keine Mehrwertabgabepflicht.

2. Gefahrenzonen

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurden die Gefahrenzonen über das gesamte Gemeindegebiet gemäss Plan der Gefahrenkommission vom 8. November 2021 neu festgelegt. Die Planung beinhaltet drei formelle Mängel, die unrichtige Darstellung des Erfassungsbereichs Naturgefahren, die kritische Überlagerung einer Bauzone mit einer Gefahrenzone 1 und die fehlende Aufhebung der bestehenden Gefahrenzonen durch einen Perimeter mit aufhebender Wirkung.

Mit Schreiben vom 22. August 2024 wurde die Gemeinde Masein zu den genannten Mängeln angehört. In ihrer Stellungnahme vom 1. Oktober 2024 gab sie ihr Einverständnis zur Korrektur der ersten beiden. Betreffend den dritten Mangel führte die Gemeinde aus, dass keiner bestehe, da Gefahrenzonen nicht aufgehoben, sondern umgezont werden. Sie würden, analog zur Grundnutzung, flächendeckend festgelegt. Dem kann nicht gefolgt werden. Die Gemeinde legt vorliegend die Gefahrenzonen gesamthaft neu fest und führt nicht lediglich die tatsächlichen Änderungen nach. Es bedarf daher einer formellen Aufhebung der bestehenden Gefahrenzonen.

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstands und der Betroffenen in den Erlassen der Grundordnung formelle Mängel beheben. Gestützt auf die Zustimmung des Gemeindevorstands Masein und unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen ist das ARE zu beauftragen, die entsprechenden Korrekturen im Zonenplan 1:2500 Gefahrenzonen / Naturschutzzone / Grundwasser- und Quellschutzzone vorzunehmen.

Im Übrigen gibt die am 8. Mai 2024 beschlossene Teilrevision des Zonenplans zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 8. Mai 2024 verabschiedete **Teilrevision des Baugesetzes (Art. 14, Art. 21a, Art. 22, Art. 32 und Art. 62)** wird genehmigt.
2. Der **Zonenplan 1:2500 Gefahrenzonen / Naturschutzzone / Grundwasser- und Quellschutzzone** vom 8. Mai 2024 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis und folgenden Korrekturen genehmigt:
 - a) Die vorgenommenen marginalen Einzonungen unterliegen nicht der Mehrwertabgabepflicht nach Art. 19i ff. KRG.
 - b) Der Erfassungsbereich Naturgefahren wird gemäss Protokoll der Gefahrenkommission vom 8. November 2021 übernommen.
 - c) Die Kleinstfläche von 1,69 m² auf der Parzelle Nr. 341, welche neu von der festgelegten Gefahrenzone 1 überlagert wird, wird von der Dorferweiterungszone dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.
 - d) Der gesamte Planausschnitt des Zonenplans wird mit einem Perimeter mit aufhebender Wirkung für alle rechtskräftigen Gefahrenzonen ergänzt (hinweisend als informativer Inhalt).
3. Der Gemeindevorstand Masein wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 8. Mai 2024 zu erfolgen. Im Publika-

tionstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene, direkte Korrekturen formeller Mängel innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.

4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
5. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
6. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amts für Raumentwicklung nach. Dabei ist zu berücksichtigen, 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 bzw. wenn allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerden abgewiesen worden sind.
7. Mitteilung an:
 - Gemeindevorstand Masein, Heinzenbergstrasse 34, 7425 Masein
 - Stauffer & Studach AG, Alexanderstrasse 38, 7000 Chur
 - HMQ AG, Schützenweg 8, 7430 Thusis
 - Amt für Jagd und Fischerei
 - Amt für Landwirtschaft und Geoinformation
 - Amt für Natur und Umwelt
 - Amt für Wald und Naturgefahren
 - Tiefbauamt
 - Amt für Immobilienbewertung

- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (samt Unterlagen)



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Jon Domenic Parolini

Der Kanzleidirektor:

Daniel Spadin