

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun



Sitzung vom
6. Juli 1999

Mitgeteilt den
12. JULI 1999

Protokoll Nr.
1258

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **A n d i a s t** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 3. September 1998 die Gesamtrevision der Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- Baugesetz,
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 (Plan da zonas e plan da formaziun general territori habitau),
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000 (Plan da zonas e plan general da formaziun),
- Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 (Plan general d'avertura traffic territori habitau),
- Genereller Erschliessungsplan Versorgung und Entsorgung 1:2'000 (Plan general d'avertura provediment ed allontanament territori habitau) und
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 (Plan general d'avertura).

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Bundesverordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumplanung verfasste mit Datum vom 18. Dezember 1997 einen Vorprüfungsbericht. Die neue Ortsplanung ersetzt jene vom 13. Dezember 1978 und die seither erfolgten Teilrevisionen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. September 1998 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 11. September 1998. Es gingen zwei Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 22. September 1998 ersuchte der Gemeindevorstand Andiastrum um Genehmigung der Gesamtrevision im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Der rechtskräftige kantonale Richtplan Graubünden stammt aus dem Jahre 1982. Die Regierung hat mit Beschluss Nr. 313 vom 23. Februar 1999 festgehalten, dass der Richtplan 1982 nicht mehr den heutigen Erfordernissen der Raumordnung Graubünden und der Entwicklungsdynamik entspricht. Sie hat deshalb das Departement des Innern und der Volkswirtschaft beauftragt, den Richtplan Graubünden gesamthaft zu überarbeiten. Diese Überarbeitung findet im Rahmen des Projektes "Richtplan GR 2000" statt.

Der derzeitige Bearbeitungsstand des Projektes "Richtplan GR 2000" erlaubt noch keine konkreten Aussagen im Zusammenhang mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung der Gemeinde Andiastrum. Dass Ortsplanungen auch im Hinblick auf den neuen kantonalen Richtplan zu prüfen sein werden, wird die Regierung beschliessen, wenn das Projekt einen entsprechenden Stand erreicht hat. Dies wird spätestens der Fall sein, wenn der neue kantonale Richtplan beschlossen ist.

Die vorliegende Revision der Ortsplanung ist nach dem kantonalen Richtplan 1982 zu prüfen, von welchem Andiastrum durch folgende Vorhaben betroffen ist:

- Wintersichere Verbindung Glarnerland - Vorderrheintal (Panixerstrasse), 02.TS.004
- Öffentlicher Regionalverkehr Surselva, 02.TO.015
- Flab-Schiessplatz Breil/Brigels, 02.MS.021

Das Vorhaben "Panixerstrasse" figuriert mit dem Koordinationsstand Vororientierung ohne Linienführung im Richtplan. Es handelt sich um ein Teilstück einer neuen Alpen-

transversalen Zürich - Glarus - Panixerstrasse - Disentis/Mustér - Lukmanier - Bellinzona.

Die einzige Festlegung für die Gemeinde Andiastr aus dem Vorhaben "Öffentlicher Regionalverkehr" beinhaltet die bereits realisierte Verlängerung der PTT-Linie Andiastr - Waltensburg/Vuorz bis nach Ilanz.

Vom Vorhaben "Flab-Schiessplatz Breil/Brigels" ist die Gemeinde Andiastr nur am Rande betroffen, indem die östliche Begrenzung im Gebiet Alp Sut/Alp Sura über ihr Territorium verläuft.

Aus den genannten kantonalen Richtplanvorhaben ergeben sich keine Konflikte mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

Die Region Surselva verfügt über einen Regionalen Richtplan vom 1. Mai 1993. Im Speziellen ist die Gemeinde Andiastr durch die folgenden Richtplanvorhaben direkt oder indirekt betroffen:

- 2.110 Landschaftsschutz-, Ruhe- und Wintersperrgebiete
- 2.330 Regionale Industrie- und Gewerbestandorte
- 2.340 Konzept Sportanlagen
- 2.350 Konzept überkommunale Schiessanlagen mit Änderung vom 4. Oktober 1996
- 2.411 Äussere Erschliessung der Surselva für den Personenverkehr
- 2.412 Grundsätze zur inneren Erschliessung der Surselva für den Personenverkehr
- 2.421 Ausbau des regionalen Strassennetzes
- 2.422 Parkierungsanlagen in den Skigebieten
- 2.431 Ausbau des regionalen öffentlichen Verkehrs
- 2.441 Regionaler Güterverkehr und Anschlussgleise
- 2.451 Regionaler Zweirad- und Fussgängerverkehr
- 2.452 Wanderwege, Mountain Bike Strecken und Trekkingrouten
- 2.523 Skigebiet Breil/Waltensburg

Nicht alle Richtplanvorhaben beeinflussen die vorliegende Nutzungsplanung. Die Überführung der jeweiligen Richtplanvorhaben in die Nutzungsplanung erfolgte korrekt.

C.

Baugesetz

1. Grundsätzliche Bemerkung

Das Baugesetz der Gemeinde Andiaast wurde vollständig neu erarbeitet. Dabei fanden zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe Eingang in das Baugesetz (z.B. wesentliche, in der Regel, nach Möglichkeit, angemessen, richtungsweisend, zweckmässig usw.). Solche Formulierungen stellen hohe Anforderungen an die Anwender, weil Interessenabwägungen vorgenommen werden müssen und entsprechende Spielräume für gerichtliche Verfahren entstehen. Die konstante Rechtsanwendung ist damit insbesondere bei personellen Wechseln in der Baubehörde erschwert. Bereits im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde die Gemeinde schriftlich oder mündlich auf diese Probleme hingewiesen, ohne dass sie die Vorlage jedoch entsprechend angepasst hätte. Da der Regierung bei der Genehmigung nur die Kognition zur Überprüfung der Rechtmässigkeit, nicht aber der Zweckmässigkeit zusteht, sind Rückweisungen kaum möglich. Dennoch erlaubt sich die Regierung, auf die Ausführungen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens hinzuweisen und der Gemeinde zu empfehlen, das Baugesetz im dargelegten Sinne zu überprüfen.

2. Direkte Korrekturen nach Art. 37 Abs. 4 KRG

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz einige formelle Mängel und rechtswidrige Vorschriften festgestellt werden, welche einer Korrektur durch die Regierung im Genehmigungsverfahren im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand gestützt auf Art. 37 Abs. 4 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 22. Juni 1999 wurde die Gemeinde Andiaast auf die Mängel und auf die Möglichkeit zu deren Behebung durch die Regierung hingewiesen. Mit Schreiben vom 30. Juni 1999 stimmte der

Gemeindevorstand Andiastr der Behebung folgender formeller Mängel und der Änderung folgender rechtswidriger Vorschriften nach Art. 37 Abs. 4 KRG zu. Das Amt für Raumplanung ist zu beauftragen, die entsprechenden Kennzeichnungen im Baugesetz vorzunehmen.

a) Art. 32 (Schallschutz und Umweltbelastung)

Der Titel dieses Artikels trägt den Buchstaben d) statt c). Dies ist anzupassen.

b) Art. 38 (Förderung der Bautätigkeit für Ortsansässige)

Art. 38 Abs. 2 sieht vor, dass die Gemeinde einschränkende Vorschriften zum Zweitwohnungsbau erlassen könne.

In Abs. 4 wird festgelegt, dass solche Vorschriften durch Beschluss der Gemeindeversammlung in Kraft träten und sich das Verfahren nach Art. 16 Abs. 1 - 3 richte. Richtigerweise unterliegen jedoch die Bestimmungen zur Förderung des Erst- bzw. zur Einschränkung des Zweitwohnungsbaus auch noch der Genehmigung durch die Regierung, sofern und soweit sie sich auf Art und Mass der Nutzung auswirken. Art. 38 Abs. 4 und 5 erhalten somit folgenden Wortlaut:

Abs. 4: "Der Erlass, die Änderung oder Aufhebung entsprechender Bestimmungen sind Sache der Gemeindeversammlung (Art. 16 Abs. 1 - 3). Vorbehalten bleiben Bestimmungen, die Art und Mass der Nutzung in den Bauzonen betreffen. Diese bedürfen der Genehmigung durch die Regierung (Art. 16)."

c) Art. 39 (Dorfzone)

Art. 39 Abs. 2 sieht vor, dass für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben in der Regel die ortstypischen Bauten in der Umgebung des Bauvorhabens sowie die benachbarten Bauten massgebend sind; diese sind im Siedlungsinventar und im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet. Diese Formulierung ist insofern irreführend, als nicht die benachbarten Bauten im Siedlungsinventar und im Generellen Gestaltungs-

plan bezeichnet sind, sondern die ortstypischen. Art. 39 Abs. 2 Sätze drei und vier sind somit wie folgt anzupassen:

"Massgebend für die Beurteilung sind in der Regel die benachbarten Bauten sowie die ortstypischen Bauten in der Umgebung des Bauvorhabens. Letztere sind im Siedlungsinventar und im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet."

d) Art. 61 (Materialverwertungszone)

In Art. 61 wird die Materialverwertungszone umschrieben. Diese soll überall dort aus-
geschieden werden können, wo Material zwecks Verwertung abgelagert wird. Dies wi-
derspricht eigentlich der gängigen Praxis und Rechtsprechung, wonach kurzfristig
ausgerichtete Materialablagerungen zwecks Verwertung weder richt- noch nutzungs-
planerischer Voraussetzungen bedürfen. Da in Andiastr jedoch eine länger andauernde
Materialablagerung zwecks Verwertung ansteht – das entstehende Gelände soll als
Parkplatz genutzt werden – wird die Ausscheidung einer entsprechenden Zone mög-
lich. Die gewählte baugesetzliche Bestimmung dazu bedarf jedoch einer Korrektur, da
die Auffüllung und Rekultivierung von Mulden nicht mit einer Zone vorgenommen wer-
den kann. Da der Begriff "Verwertung" bereits aussagt, dass die Ablagerung nur als
Mittel zum Zweck und im Hinblick auf eine Folgenutzung erfolgt, kann auch der letzte
Satzteil von Abs. 1 weggelassen werden. Die Gestaltung der Flächen nach Abschluss
der Ablagerung wird in Abs. 2 hinreichend geregelt. Somit lautet Abs. 1:

**"Die Materialverwertungszone umfasst Flächen, die ausschliesslich für die Verwertung
von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial bestimmt sind."**

e) Art. 76 (Quartiergestaltungsplan)

In Art. 76 Abs. 2 kommt Ziffer "1" zweimal vor. Dies ist zu korrigieren.

3. Materielles

a) Art. 9 (Eigentumsbeschränkung und Enteignung)

Art. 9 Abs. 1 sieht vor, dass die Gemeinde zur Realisierung von im öffentlichen Interesse liegenden Infrastrukturaufgaben das Enteignungsrecht beantragen könne. Das ist im Prinzip selbstverständlich, zumal es sich bereits aus Art. 3 des kantonalen Enteignungsgesetzes (kEnG) ergibt, dass u.a. die Gemeinden für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Werke beim Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement das Enteignungsrecht beantragen dürfen.

In Abs. 2 werden einige Enteignungstatbestände aufgelistet. Dazu drängt sich der Hinweis auf, dass für die Umschreibung enteignungswürdiger Tatbestände ausschliesslich das kantonale Enteignungsgesetz massgebend ist.

b) Art. 17 (Baubewilligung)

In Art. 17 werden die baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben aufgeführt. Unter anderem ist vorgesehen, dass nur wesentliche Änderungen der Zweckbestimmung (Abs. 2 Ziffer 2), wesentliche Erneuerungen (Abs. 2 Ziffer 3), wesentliche Verkehrsanlagen u.a. (Abs. 2 Ziffer 10) sowie wesentliche Terrainveränderungen (Abs. 2 Ziffer 14) der Baubewilligungspflicht unterstehen, wobei die Baubehörde gemäss Abs. 3 auf Anfrage entscheidet, ob es sich bei Vorhaben um wesentliche oder unwesentliche Bauten und Anlagen handle.

Die Baubewilligungspflicht wird in Art. 5 KRG geregelt, wonach allgemein Bauten und Anlagen einer Baubewilligung der Gemeinde bedürfen. Die Bewilligungspflicht von Bauvorhaben kann gemäss Art. 4 Abs. 2 KRG nicht eingeschränkt werden. Gemäss Art. 5 Abs. 1 KRG kommt es auf die "Wesentlichkeit" nur bei Änderungen an. Das Wort "wesentliche" in den Ziffern 10 und 14 von Art. 17 Abs. 2 sowie die Hinweise auf diese Ziffern in Abs. 3 können somit nicht genehmigt werden.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass ausserhalb der Bauzonen auch bereits unwesentliche (geringfügige) Änderungen und Zweckänderungen baubewilligungspflichtig sind (vgl. Art. 24 Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 9b ff. KRG).

c) Art. 50 (Grenz- und Gebäudeabstand)

In Abs. 6 wird ausgeführt, dass gegenüber bestehenden Bauten auf Nachbargrundstücken ausschliesslich der Grenzabstand eingehalten werden muss, sofern dadurch keine hygienisch schlechten Verhältnisse entstehen. In den Dorferweiterungszonen und in der Wohnzone sind dies 2.5 m (kleiner) bzw. 5.0 m (grosser), in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mindestens 2.5 m.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass diese Regelung in Konflikt mit Art. 90 des Kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EGZZGB) steht, wonach gegenüber Gebäuden auf Nachbargrundstücken ein Abstand von mindestens 4 m eingehalten werden muss. Auch wenn es nach öffentlichrechtlichem Baugesetz möglich wäre, den Abstand gegenüber Nachbarbauten auf 2.5 m festzulegen, so kann von einem Nachbarn zivilrechtlich der Abstand von 4 m durchgesetzt werden. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten wird empfohlen, in Art. 50 Abs. 6 einen Vorbehalt zugunsten des EGZZGB einzubauen.

d) Art. 51 (Landwirtschaftszone)

In Art. 51 Abs. 3 werden die Vorschriften der Dorferweiterungszone 2 für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone als richtungsweisend erklärt. Die Zonenvorschriften in der Dorferweiterungszone sind mit max. 15.0 m Gebäudelänge und 12.50 m Firsthöhe auf bis vier mal grössere Wohnbauten ausgerichtet, als solche in der Landwirtschaftszone im Normalfall erstellt werden können. Betreffend Wohnbauten in der Landwirtschaftszone gibt das übergeordnete Recht (KRG und KRVO) abschliessende Vorgaben (max. 225 m² BGF gemäss Art. 11 KRVO). Diese kann die Gemeinde in ihrem Gesetz nicht aufweichen. Der letzte Satz von Abs. 3 kann somit nicht genehmigt werden.

e) Art. 55 (Naturschutzzone) / Art. 64 Abs. 7 (Natur- und Kulturobjekte)

Art. 55 Abs. 3 und Art. 64 Abs. 7 sehen vor, dass die Baubehörde notwendige Massnahmen zum Schutz, zur Erhaltung, zur Pflege und zur Kennzeichnung der geschützten Gebiete sowie von Natur- und Kulturobjekten trifft, "sofern deren Finanzierung sichergestellt ist". Die Erhaltung und Pflege von geschützten Gebieten bzw. von Natur- und Kulturobjekten ist eine öffentliche Aufgabe. Daraus lässt sich ableiten, dass auch die Sicherstellung der Finanzierung eine öffentliche Aufgabe ist. Die in Art. 55 Abs. 3 und Art. 64 Abs. 7 enthaltenen Vorbehalte betreffend Finanzierung werden somit nicht genehmigt.

f) Art. 57 (Ruhezone)

Art. 57 Abs. 2 sieht im letzten Satz vor, dass die interessierten Kreise nach Absprache mit der Baubehörde geeignete Massnahmen zur Kennzeichnung von Wildeinstandsgebieten vorsehen können. Gemäss Art. 27 Abs. 2 des kantonalen Jagdgesetzes können die Gemeinden das Zutrittsrecht zu den Wildeinstandsgebieten örtlich und zeitlich einschränken, wenn Störungen in Wildeinstandsgebieten das ortsübliche Mass übersteigen und das Leben und Gedeihen des Wildes beeinträchtigen. Wenn nun die Gemeinde von dieser Befugnis im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung Gebrauch gemacht hat, geht es nicht an, die Umsetzung einfach dem Gutdünken "Interessierter" zu überlassen. Der letzte Satz von Art. 57 Abs. 2 kann nicht genehmigt werden.

g) Art. 61 (Materialverwertungszone)

In Art. 61 Abs. 2 (Materialverwertungszone) wird vorgeschrieben, dass die Gestaltung der Flächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen (...) im Generellen Gestaltungsplan festgelegt werden oder Bestandteil des Bauprojektes sind. Da es sich vorliegend um eine Materialablagerung zwecks Verwertung handelt, die innerhalb der Bauzone liegt, und da die Endnutzung als Parkplatz im Generellen Erschliessungsplan enthalten ist, kann die Gestaltung der Flächen nach Abschluss der Ablagerung oder einzelner Etappen ausnahmsweise erst im Bauprojekt festgelegt werden.

h) Art. 62 (Übriges Gemeindegebiet)

Art. 62 Abs. 2 sieht vor, dass im übrigen Gemeindegebiet (üG) nebst Erneuerungen und massvollen Erweiterungen auch neue landwirtschaftliche Bauten zulässig seien, wobei sich hieraus allenfalls ergebende Präjudizien für eine spätere Festlegung der Grundnutzung zu beachten seien.

Dieser Absatz kann nicht genehmigt werden, zumal für die Beurteilung dessen, was ausserhalb der Bauzonen (z.B. im üG) zulässig ist, ausschliesslich das einschlägige Bundesrecht und das kantonale Recht massgebend sind. In dieser Situation drängt es sich auf, auch den 1. Satz von Abs. 3 nicht zu genehmigen.

In Art. 62 Abs. 4 wird festgelegt, dass sich die Abgrenzung des übrigen Gemeindegebietes (üG) strassenbaubedingt anpasst, wenn sich die Bauzone dadurch nicht verändert. Mit dieser Bestimmung soll ein flexibler Bauzonenbegriff eingeführt werden, womit die Abgrenzung der Bauzone nicht mehr parzellenscharf wäre. Dies ist jedoch ein elementares Merkmal der Nutzungsplanung. Gemäss Art. 21 RPG sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich. Art. 62 Abs. 4 kann somit nicht genehmigt werden. Der Gemeinde wird nahegelegt, auf eine derartige Bestimmung zu verzichten.

i) Art. 64 (Nutzungsbeschränkungen, besondere Bauten, Anlagen sowie Natur- und Kulturobjekte)

Art. 64 Abs. 6 sieht vor, dass Hecken in erhaltenswerten Natur- und Kulturlandschaften auf den Stock zurückgeschnitten werden dürfen. Darüber, ob Hecken entfernt werden dürfen oder nicht, wird keine Aussage gemacht. Die Formulierung des letzten Satzes von Abs. 6 impliziert jedoch, dass Hecken nicht entfernt werden, sondern lediglich auf den Stock gesetzt werden dürfen. Zur Klarstellung drängt sich ein entsprechender Hinweis auf.

Bauberatung

Obwohl die Bauberatung verschiedentlich vorgesehen ist, fehlt eine Bestimmung darüber. Der Gemeinde wird empfohlen, dies noch nachzuholen.

Im Übrigen kann das Baugesetz vom 3. September 1998 genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

1. Wohnbauzonen

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ausgeschiedenen Bauzonen umfassen gemäss der per 15. September 1998 aktualisierten Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) in den Bauzonen insgesamt rund 9.3 ha, wovon 8.9 ha auf Wohnbauzonen, d.h. auf dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienende Bauzonen (Dorfzone, Dorferweiterungszonen 2 und 3 und Wohnzone 2), fallen. Von diesen 8.9 ha werden in der Übersicht UEB rund 5.8 ha (62 %) als überbaut und ca. 2.6 ha (28%) als noch nicht überbaut ausgewiesen.

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 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die in den neuen Zonenplänen ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von 2.6 ha diese Vorgabe des eidgenössischen Rechtes erfüllen.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode, welche sich auf die durch-

schnittliche Bautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet. Im Falle der Gemeinde Andiast wurden in den vergangenen 15 bis 25 Jahren pro Jahr durchschnittlich 2.15 Wohngebäude erstellt. In Berücksichtigung dieser Vorgabe ergibt sich für die Gemeinde, bezogen auf die nächsten 15 Jahre, eine voraussichtliche Bautätigkeit von ca. 32 bis 33 Wohnbauten und, bei einem mittleren Baulandverbrauch pro Gebäude von 700 bis 800 m², ein Wohnbaulandbedarf von rund 2.2 bis 2.6 ha.

Die mit der Revisionsvorlage festgelegten Wohnbauzonen entsprechen dem gemäss Trendmethode ermittelten Bedarfswert und den Vorgaben aus Art. 15 RPG und können somit genehmigt werden.

2. Zweite Nutzungsetappe

Die zweite Nutzungsetappe wurde als Bauzonenreduktionsmassnahme eingeführt. Sie gibt an, wo bei entsprechendem Bedarf in erster Linie eingezont werden soll. Ein Vorbehalt ergibt sich bezüglich der zweiten Nutzungsetappe im Gebiet Era (Parzelle 22). Die entsprechende Fläche liegt oberhalb der Druckzonengrenze bezüglich Löschbereitschaft. Eine spätere Einzonung ist somit nebst dem Bedarf auch von den noch zu schaffenden ausreichenden Druckverhältnissen für die Löschbereitschaft abhängig. Mit diesem Hinweis kann die zweite Nutzungsetappe im Gebiet Era genehmigt werden.

3. Forstwirtschaftszone

Im Gebiet Sontga Clau ist für die Erschliessung der Bauzone die Rodung von Wald notwendig. Mit Verfügung des BVFD vom 18. Februar 1999 wurde die entsprechende Rodungsbewilligung erteilt. Die Abgrenzung der Forstwirtschaftszone und der Bauzone im Zonenplan entspricht bereits dem Zustand nach der Rodung.

4. Waldgrenze

Die festgestellten Waldgrenzen gegenüber Bauzone können genehmigt werden, womit sie in diesen Bereichen statische Wirkung erhalten.

5. Übriges Gemeindegebiet

Im Zonenplan sind zahlreiche grossflächige Gebiete mit gut geeignetem Landwirtschaftsland nicht der Landwirtschaftszone, sondern dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen worden. Gemäss Art. 16 Abs. 1 RPG umfassen Landwirtschaftszonen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet. Das landwirtschaftliche Kulturland auf Gemeindegebiet von Andiastr eignet sich durchwegs gut als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft.

Diese dem ÜG zuzuweisen, widerspricht nicht nur den vorstehend erwähnten bundesrechtlichen Bestimmungen von Art. 16 Abs. 1 RPG, sondern auch der konstanten Genehmigungspraxis der Regierung. Nach dieser Praxis sind die Landwirtschaftszonen aus raumplanerischen und landwirtschaftspolitischen Gründen grundsätzlich bis an die Bauzonengrenzen heranzuziehen, und die Ausscheidung von übrigem Gemeindegebiet wird lediglich ausnahmsweise für solche landwirtschaftliche Flächen toleriert, die als Reservebaugelände für eine nächste Planungsperiode (15-25 Jahre) im Sinne einer richtplanmässigen Prognose vorgesehen werden. Nebst übrigem Gemeindegebiet hat die Gemeinde als Bauzonenreduktionsmassnahme aber die zweite Nutzungsetappe eingeführt, deren ausgedehnte Fläche in der Lage sein wird, den richtplanmässigen Baulandbedarf abzudecken. Das Ausmass des von der Gemeinde Andiastr ausgeschiedenen übrigen Gemeindegebietes zusammen mit den der zweiten Nutzungsetappen zugewiesenen Flächen übersteigt den tolerierbaren Baulandreserverahmen bei weitem. Ist aber davon auszugehen, dass die eingezonten Bauzonen den Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre decken und zusammen mit den Flächen zweiter Nutzungsetappen übersteigen, bleibt für die Ausscheidung von übrigem Gemeindegebiet im Sinne von Reservebaugelände für die nächste Planungsperiode (15-25 Jahre) kein grosser Spielraum mehr. Das kann, wie bereits angedeutet, nicht nur wegen des raumplanerischen Ausnahmecharakters des übrigen Gemeindegebietes, sondern

auch aus Gründen der Sicherstellung eines den landwirtschaftlichen Bedürfnissen gerecht werdenden Bodenmarktes nicht genehmigt werden. Das im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 angrenzend an die Bauzone ausgeschiedene üG ist deshalb von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

6. Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Dem übrigen Gemeindegebiet wurde keine Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zugeordnet. Da insbesondere angrenzend an die Bauzonen Gebäude im übrigen Gemeindegebiet anzutreffen sind, in denen sich auch lärmempfindliche Räume befinden, ist dem übrigen Gemeindegebiet gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung eine ES zuzuordnen.

Im Übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 3. September 1998 genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Naturschutzzone

Neben den beiden einer Naturschutzzone zugewiesenen Flachmooren Run Sura und Carals liegt in der Gemeinde ein weiteres Flachmoor von regionaler Bedeutung, Cuolms d'Andiast (Fm-1017), welches nicht der Naturschutzzone zugewiesen wurde. Gemäss Natur- und Heimatschutz- sowie Raumplanungsrecht (Art. 18 ff. NHG, Art. 1 KNHV, Art. 17 RPG, Art. 29 KRG) und insbesondere gemäss dem Vollzugskonzept Naturschutz (RB Nr. 237 vom 4.2.1992) sind Flachmoore zu schützen und dürfen nicht weiter zerstört werden. Die Gemeinde ist aufzufordern, für das Flachmoor Cuolms d'Andiast ebenfalls den Erlass einer Naturschutzzone zu prüfen.

Im südlichen Gemeindegebiet, zwischen Plattatschas und Vallaurgia, liegen zahlreiche Trockenstandorte. Weitere Trockenstandorte befinden sich nach kantonalem Inventar in den Gebieten Tscheppa/Prau Scharun und in Cumpadials. Mit der Ausscheidung von erhaltenswerten Kulturlandschaften im Generellen Gestaltungsplan hat die Gemeinde den Wert und die Schutzwürdigkeit dieser Standorte grundsätzlich anerkannt. Das nationale Trockenstandortinventar ist in Arbeit. In Andiaast werden die Kartierungen der nationalen und regionalen Trockenstandorte voraussichtlich in diesem Jahr erfolgen. Je nach Ausgang dieser Kartierungen wird die Gemeinde nicht umhinkommen, den Erlass weiterer Naturschutzzonen für Trockenstandorte zu prüfen. Trockenstandorte von nationaler Bedeutung wird die Gemeinde zwingend einer Naturschutzzone zuweisen müssen.

Es bleibt noch zu erwähnen, dass für die angepasste Bewirtschaftung dieser Trockenstandorte gestützt auf Art. 76 des Landwirtschaftsgesetzes vom 24.12.1998 und der Direktzahlungsverordnung bzw. gestützt auf das Natur- und Heimatschutzgesetz besondere Bewirtschaftungsbeiträge ausbezahlt werden können (Verträge). Die EigentümerInnen und BewirtschafterInnen werden nach Abschluss der Kartierungen noch genau darüber informiert werden.

2. Landschaftsschutzzone

Die in der abzulösenden Planung im nördlichen Gemeindegebiet ausgeschiedene Landschaftsschutzzone wird durch eine Ruhezone ersetzt. Im Regionalen Richtplan figuriert das Gebiet um den Hausstock vom Crap Tgietschen bis zum Pez d'Artgas ebenfalls als Ruhegebiet. Im kantonalen Natur- und Landschaftsinventar erscheint es jedoch als Landschaftsschutzgebiet (L-214). Es handelt sich um eine von Gletschern, schroffen Felsstrukturen und Karsterscheinungen geprägte Gebirgslandschaft von besonderer Schönheit, die vor baulichen Eingriffen zu bewahren ist. Dies kann nur mit der Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone gewährleistet werden. Das Gletschervorfeld des Gletscher da Fluaz wird voraussichtlich Aufnahme ins Nationale Inventar der Gletschervorfelder und Schwemmebenen (Igles-1006) finden. Auch aus diesem

Grund soll die Landschaftsschutzzone ausgeschieden werden. Die Gemeinde ist aufzufordern, für das Gebiet die Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone zu prüfen.

Im Generellen Gestaltungsplan wurden im südlichen Gemeindegebiet mehrere kleine, isolierte Flächen als erhaltenswerte Kulturlandschaften bezeichnet. Es handelt sich hierbei um eine Heckenlandschaft mit Trockenstandorten. Diese Heckenlandschaft bedeckt eine weit grössere Fläche als die ausgeschiedenen erhaltenswerten Kulturlandschaften. Im kantonalen Inventar ist das südliche Gemeindegebiet grossflächig als Landschaftsschutzgebiet Plattatschas - Vallaurgia (L-270) mit regionaler Bedeutung vermerkt. Weder die Freihaltung dieser Landschaft noch die Erhaltung der Trockenstandorte sind durch die Ausscheidung dieser erhaltenswerten Kulturlandschaften gewährleistet. Die Gemeinde ist aufzufordern, für das Gebiet Plattatschas – Vallaurgia den Erlass einer grossflächigen Landschaftsschutzzone zu prüfen. Für die zahlreichen Hecken und Feldgehölze ausserhalb der erhaltenswerten Kulturlandschaften ist gestützt auf Art. 18 NHG, Art. 2 Abs. 3 des Kantonalen Waldgesetzes und auf den Regierungsbeschluss zu den Hecken, Feld- und Ufergehölzen Nr. 3124 vom 19. Dezember 1995 sodann ebenfalls ein adäquater Schutz zu prüfen.

3. Grundwasser- und Quellschutzzone

Oberhalb der Alp Sura wurde eine Grundwasser- und Quellschutzzone ausgeschieden, die sowohl Territorium der Gemeinde Andiastr als auch Territorium der Gemeinde Waltensburg/Vuorz betrifft. Damit das Wasserversorgungskonzept nachvollziehbar wird, ist es begrüssenswert, die Grundwasser- und Quellschutzzone grenzüberschreitend darzustellen. Sie kann aber selbstverständlich nur soweit genehmigt werden, als sie Territorium der Gemeinde Andiastr betrifft.

4. Gefahrenzone

Unter den überlagernden Nutzungszonen in der Legende wurden nebst den Gefahrenzonen 1 und 2 "Gebiete ohne Gefahrenzonenausscheidung" aufgeführt. Es handelt sich bei diesen Gebieten, wie die Bezeichnung schon sagt, nicht um eine Zone, womit sie nicht unter den überlagernden Nutzungszonen aufzuführen sind.

Gemäss Art. 5 der am 6. Mai 1997 von der Regierung erlassenen Richtlinien für die Gefahrenzonenplanung werden die Erfassungsbereiche gesamtkantonal festzulegen sein. Diese liegen in Andiast jedoch noch nicht vor. Innerhalb der Erfassungsbereiche werden die Gefahrenzonen 1 und 2 unterschieden. Einerseits handelt es sich bei den im Zonenplan 1:10'000 bezeichneten Gebieten ohne Gefahrenzonenausscheidung methodisch um das Komplementär zum Erfassungsbereich, andererseits werden sich die Abgrenzungen mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht ergänzen. Dies jedoch stellt kein Genehmigungsausschluss dar, zumal der Erfassungsbereich noch nicht vorliegt. Der Gemeinde ist aber nahezu legen, zu gegebener Zeit die Gefahrenzonenausscheidung zu überprüfen und den Erfassungsbereich einzuführen.

Im Übrigen kann der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 3. September 1998 genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000

1. Geplante Erschliessungsstrasse

Im Generellen Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 sind geplante Erschliessungsstrassen bezeichnet. Soweit damit die Erschliessung von Gebieten in der zweiten Nutzungsetappe vorgesehen wird, kann eine Erschliessung erst erfolgen, wenn die Gebiete zweiter Nutzungsetappe im Verfahren nach Art. 37 KRG der Bauzone zugeführt werden. Das Genehmigungsverfahren der innerhalb von Gebieten zweiter Nutzungsetappe geplanter Erschliessungsstrasse ist zu sistieren. Dies betrifft die geplante Erschliessungsstrasse in Glix ab Parzelle 425.

2. Parkplätze

Entlang der Kantonsstrasse wurden verschiedene Parkplätze als "bestehend" bezeichnet, namentlich bei den Parzellen Nr. 365, 403 und 481. Diese Flächen befinden sich teilweise im Eigentum des Kantons. Deren Nutzung als Parkierungsfläche wurde bisher auf Zusehen hin geduldet. Ein formelles Bewilligungsgesuch müsste abgelehnt werden, da eine verkehrsgerechte Nutzung nicht möglich wäre. Ein normgerechter Ausbau als Parkierungsflächen ist nur mit unverhältnismässig hohem technischem und finanziellem Aufwand möglich. Eine Sanktionierung dieser verkehrstechnisch ungenügende Parkierungsflächen über den Generellen Erschliessungsplan kann nicht erfolgen, weshalb sie an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen sind.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 vom 3. September 1998 zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan Versorgung und Entsorgung 1:2'000

Trinkwasserversorgung

Oberhalb der Alp Sura wurden Wasserfassungen und Wasserleitungen der Trinkwasserversorgung Andiastr bezeichnet, die auf Territorium der Gemeinde Waltensburg/Vuorz liegen. Damit das Wasserversorgungskonzept nachvollziehbar wird, ist es begrüssenswert, die Anlagen der Trinkwasserversorgung grenzüberschreitend darzustellen. Sie können aber selbstverständlich nur soweit genehmigt werden, als sie Territorium der Gemeinde Andiastr betreffen.

Mit dieser Bemerkung kann der Generelle Erschliessungsplan Versorgung und Entsorgung 1:2'000 vom 3. September 1998 genehmigt werden.

H.**Genereller Erschliessungsplan 1:10'000**

Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 3. September 1998 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

I.**Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife**

Die eingereichte Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (UEB) umfasst einen Plan Überbauungs- und Erschliessungsstand, Nutzungsreserven 1:2'000 und einen Plan Beurteilung und Übersicht Baureife 1:2'000. Zwischen der mitgelieferten Tabelle "Bauzonenstatistik" und dem Plan Überbauungs- und Erschliessungsstand, Nutzungsreserven bestehen Differenzen, indem Gebiete, die gemäss Zonenplan einer Wohnbauzone oder der Zone für öffentliche Anlagen angehören, im Plan als "Nicht überbaubare Fläche gemäss Grundordnung, Baubeschränkung" erscheinen. In der Tabelle sind diese Flächen nicht ausgewiesen. Die Übersicht UEB ist in diesem Sinne zu überarbeiten. Effektiv nicht überbaubare Flächen gemäss Grundordnung sind beispielsweise Gebiete in Grünzonen, Freihaltezonen oder Wald. Diese erscheinen in der Tabelle zum Überbauungsstand nicht. In der Tabelle zur Übersicht der Baureife kann dann pro Zone zwischen baureifen, in fünf Jahren baureifen und restlichen Gebieten unterschieden werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das **Baugesetz** vom 3. September 1998 wird mit folgenden direkten Korrekturen, Vorbehalten, Hinweisen und Empfehlungen im Sinne der Erwägungen genehmigt:

Direkte Korrekturen

- a) Der Titel von Art. 32 (Schallschutz und Umweltbelastung) wird mit dem Buchstaben "c)" versehen (statt "d)").
- b) Art. 38 Abs. 4 und 5 (Förderung der Bautätigkeit für Ortsansässige) wird durch einen einzigen Absatz folgenden Wortlauts ersetzt:

Abs. 4: "Der Erlass, die Änderung oder Aufhebung entsprechender Bestimmungen sind Sache der Gemeindeversammlung (Art. 16 Abs. 1 - 3). Vorbehalten bleiben Bestimmungen, die Art und Mass der Nutzung in den Bauzone betreffen. Diese bedürfen der Genehmigung durch die Regierung (Art. 16)."

- c) Die letzten zwei Sätze von Art. 39 Abs. 2 (Dorfzone) werden wie folgt angepasst:

"Massgebend für die Beurteilung sind in der Regel die benachbarten Bauten sowie die ortstypischen Bauten in der Umgebung des Bauvorhabens. Letztere sind im Siedlungsinventar und im Generellen Gestaltungsplan bezeichnet."

- d) Art. 61 Abs. 1 (Materialverwertungszone) wird wie folgt geändert:

"Die Materialverwertungszone umfasst Flächen, die ausschliesslich für die Verwertung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriale bestimmt sind." (Rest des Absatzes gestrichen).

- e) In Art. 76 Abs. 2 (Quartiergestaltungsplan) wird Ziffer "1" durch Ziffer "2" ersetzt.

Vorbehalte, Hinweise und Empfehlungen

- f) Zu Art. 9 Abs. 2 (Eigentumsbeschränkung und Enteignung) ist darauf hinzuweisen, dass für die Beurteilung der Frage, ob für ein bestimmtes Werk das

Enteignungsrecht erteilt werden kann, ausschliesslich das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement in Anwendung der kantonalen Enteignungsgesetzgebung entscheidet.

- g) Das Wort "wesentliche" in Art. 17 Abs. 2 Ziffern 10 und 14 sowie der Hinweis auf diese Ziffern in Art. 17 Abs. 3 werden nicht genehmigt.
 - h) Der letzte Satz von Art. 51 Abs. 3 (Landwirtschaftszone) wird nicht genehmigt.
 - i) Die in Art. 55 Abs. 3 (Naturschutzzone) und Art. 64 Abs. 7 (Natur- und Kulturobjekte) enthaltenen Vorbehalte "sofern deren Finanzierung sichergestellt ist" werden nicht genehmigt.
 - j) Der letzte Satz von Art. 57 Abs. 2 (Ruhezone) wird nicht genehmigt.
 - k) Art. 62 Abs. 2 und 4 sowie der erste Satz von Art. 62 Abs. 3 (übriges Gemeindegebiet) werden nicht genehmigt.
 - l) Art. 64 Abs. 6 (Nutzungsbeschränkungen, besondere Bauten, Anlagen sowie Natur- und Kulturobjekte) wird mit dem Hinweis genehmigt, dass Hecken nicht entfernt werden dürfen.
 - m) Der Gemeinde wird empfohlen, eine Bestimmung zur Bauberatung zu erlassen.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000** vom 3. September 1998 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten und folgender Anweisung genehmigt:
- a) Das angrenzend an die Bauzone ausgeschiedene übrige Gemeindegebiet wird an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

- b) Der dem üG zugewiesene Teil der Parzelle Nr. 369 wird der Dorferweiterungszone 2, 2. Nutzungsetappe, zugewiesen (Beschwedeergebnis).
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, dem übrigen Gemeindegebiet bei nächster Gelegenheit entsprechende Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen.
3. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 3. September 1998 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen, Vorbehalten und Empfehlungen genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird angewiesen, für das Flachmoor Cuolms d'Andiast von regionaler Bedeutung ebenfalls den Erlass einer Naturschutzzone zu prüfen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, für die verschiedenen Trockenstandorte in den Gebieten Tscheppa/Prau Scharun, Cumpadials und zwischen Plattatschas und Vallaurgia sowie - je nach Ergebnis der noch abzuschliessenden Kartierung - für allfällige weitere Trockenstandorte den Erlass von Naturschutzonen zu prüfen. Allfällige Trockenstandorte von nationaler Bedeutung sind zwingend einer Naturschutzzone zuzuweisen.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, für das Gebiet um den Hausstock vom Crap Tgietschen bis zum Pez d'Artgas sowie für das Gebiet Plattatschas - Vallaurgia ebenfalls der Erlass einer Landschaftsschutzzone zu prüfen.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, für die zahlreichen Hecken und Feldgehölze ausserhalb der erhaltenswerten Kulturlandschaften ebenfalls ein adäquater Schutz zu prüfen.
 - e) Die oberhalb Alp Sura festgelegte Grundwasser- und Quellschutzzone kann nur insoweit genehmigt werden, als sie Territorium von Andiast betrifft.
 - f) Der Gemeinde wird nahegelegt, zu gegebener Zeit die Gefahrenzonenausscheidung zu überprüfen und den Erfassungsbereich einzuführen.

4. **Der Generelle Erschliessungsplan Verkehr 1:2'000 vom 3. September 1998** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der geplanten Erschliessungsstrasse in Glix ab Parzelle Nr. 425 wird sistiert.
 - b) Die Bezeichnung der bestehenden Parkplätze bei den Parzellen 365, 403 und 481 im Generellen Erschliessungsplan wird an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
5. **Der Generelle Erschliessungsplan Versorgung und Entsorgung 1:2'000 vom 3. September 1998** wird vorbehältlich der ausserhalb des Territoriums der Gemeinde Andiastr vorgenommenen Festlegungen genehmigt.
6. **Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 vom 3. September 1998** wird genehmigt.
7. Die Gemeinde wird ersucht, die Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.
8. Der Gemeindevorstand Andiastr wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. September 1998 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltende Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.
9. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des

vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen will, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.

10. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
11. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Planungsmitteln vorzunehmen.
12. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
13. Es werden keine Kosten erhoben.

14. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:


K. Huber

Der Kanzleidirektor:


Dr. C. Riesen