

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

9. Juni 2009

10. Juni 2009

575

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Surcuolm** (seit 1. Januar 2009 Gemeinde Mundaun) beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 21. November 2008 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Änderungen des Baugesetz (Art. 18a, 19 und Anhang 1)
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pradual
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Pradual

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Surcuolm die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 1. Dezember 2008 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Schreiben der Gemeinde Mundaun vom 13. Mai 2009
- „Surcuolm 2005 PLUS“, Konzept und Vision für die Gemeinde Surcuolm aus dem Jahre 2005
- Plan „Fraktion Surcuolm, Überbauungsstand“ 1:2'000 vom 24. April 2009
- Tabelle „Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife“ vom 27. April 2009
- Kaufrechtsverträge vom 2. und 13. Mai 2009

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 9. Juni 2008 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 21. November 2008 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 4. Dezember 2008. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. Dezember 2008 ersuchte der Gemeindevorstand Surcuolm um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der ehemaligen Gemeinde Surcuolm (heute Gemeinde Mundaun) bildet im Wesentlichen die Umzonung der Gewerbezone im Gebiet „Pradual“ in eine Wohnmischzone 2 sowie die Neueinzonung eines im Osten daran angrenzenden Streifens ebenfalls in die Wohnmischzone 2. Das im Jahr 2005 erarbeitete Leitbild (Surcuolm 2005 PLUS) sowie dessen Überarbeitung im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung und der Fusion mit der Nachbargemeinde Flond zeigte, dass das Potenzial für neue Gewerbebetriebe in Surcuolm gering ist (vgl. Planungs- und Mitwirkungsbericht S. 6). Aufgrund von konkreten Nachfragen drängt sich die Umzonung zu einer Wohnmischzone 2 auf. Mit der Erstellung von Wohnraum soll Surcuolm für die junge einheimische Bevölkerung attraktiver gemacht werden.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es muss somit geprüft werden, ob die am 21. November 2008 von der Gemeinde Surcuolm beschlossene Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Inhalte der Regionalen Richtpläne sowie der Sachplanung des Bundes sind von der vorliegend zu beurteilenden Teilrevision der Ortsplanung nicht betroffen.

D.

Änderung des Baugesetzes

1. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste in der Baugesetzesvorlage ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 19. März 2009 wurde die Gemeinde Mundaun darüber informiert. Der Gemeindevorstand Mundaun stimmte mit Schreiben vom 9. April 2009 der Behebung des formellen Mangels im Anhang 1 zu (1. Satz lautet richtig: „Bestimmungen zur Gewerbezone löschen“ statt „Bestimmungen zur Gemischten Zone und zur Gewerbezone löschen“). Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Streichung der Wortfolge „zur Gemischten Zone und“ vorzunehmen.

2. Verhältnis zum neuen KRG

Für die Abwicklung der Verfahren sowie für die Beurteilung von Baugesuchen muss die Gemeinde Mundaun nebst den kommunalen Baugesetzen der ehemaligen Gemeinden Surcuolm und Flond vermehrt auch das KRG und die KRVO heranziehen, da diverse Bestimmungen der noch rechtskräftigen Baugesetze durch die neuen kantonalen Raumplanungserlasse „verdrängt“ wurden. Mit einem neuen Baugesetz über das gesamte Gemeindegebiet würde das Baugesetz der Gemeinde wesentlich entlastet, da insbesondere die Bestimmungen zu den einzelnen raumplanerischen Verfahren neu auf kantonaler Ebene zentral geregelt wurden. Die Gemeinde Mundaun wird deshalb ersucht, in einem nächsten Planungsschritt zusammen mit den Nutzungsplänen ein an das KRG und die KRVO angepasstes Baugesetz für das gesamte Gemeindegebiet (Surcuolm und Flond) zu erarbeiten.

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung im Übrigen den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Die Umsetzung der IVHB soll über eine Anpassung der kommunalen Baugesetze erfolgen. Mit einer Revision der KRVO werden die Gemeinden zu gegebener Zeit beauftragt, ihre kommunalen Baugesetze an die IVHB anzupassen. Der Gemeinde Mundaun wird daher empfohlen, ihr zu erarbeitendes Baugesetz nicht nur an das KRG, sondern gleichzeitig auch an die IVHB anzupassen.

Im Übrigen gibt die am 21. November 2008 beschlossene Änderung des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Pradual

1. Bauzonengrösse

Die Gemeinde Surcuolm hat am 21. November 2008 im Einzelnen die folgenden Neueinzonungen in Wohnbauzonen (Wohnmischzone 2) beschlossen:

- Parzelle Nr. 209: ca. 0.25 ha (davon 0.13 ha bereits überbaut; bisher Gewerbezone)
- Parzelle Nr. 218: ca. 0.13 ha (bisher Gewerbezone)
- Parzelle Nr. 501: ca. 0.08 ha (bereits überbaut; bisher Gewerbezone)
- Parzelle Nr. 69: ca. 0.57 ha (davon 0.05 ha bereits überbaut; bisher ca. je zur Hälfte in der Gewerbezone und Landwirtschaftszone)

Die Gesamtfläche der neu einer Wohnmischzone 2 zugewiesenen Fläche beträgt total rund 1 ha (davon sind 0.18 ha bereits überbaut). Daneben wurden auf den Parzellen Nr. 209 und 218 insgesamt rund 1'077 m² (608 m² und 469 m²) der Zone für Kleinbauten und Anbauten zugewiesen, in welcher u.a. Garagen erstellt werden dürfen, sodass im Gebiet „Pradual“ gesamthaft ca. 1.1 ha für Wohnzwecke sowie für Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe zur Verfügung stehen.

Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen der Bauzonen (vgl. dazu die Ausführungen auf Seite 96 des RIP2000). So sollen Erweiterungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Für Erweiterungen von Bauzonen sind dabei namentlich folgende 6 Anforderungen zu erfüllen:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. In städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen: Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Hinsichtlich der vorstehend erwähnten Siedlungserweiterungen in Surcuolm ergibt eine Prüfung anhand dieser 6 Anforderungen des RIP2000 die folgenden Resultate:

Bezüglich der **Anforderung Nr. 1** kann auf die Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht (vgl. Seiten 2, 6 und 7) sowie auf „Surcuolm 2005 PLUS“, Konzept und Vision für die Gemeinde Surcuolm, verwiesen werden. Mit den Einzonungen im Gebiet „Pradual“ will die Gemeinde Wohnraum für Familien und Junge anbieten und damit auch ein Ziel von „Surcuolm 2005 PLUS“ umsetzen. Es kann jedoch festgehalten werden, dass die Gemeinde die Zielvorstellungen für die vorgenommenen Einzonungen in den vorliegenden Unterlagen eher knapp dargelegt hat.

Die **Anforderung Nr. 2** (Abstimmung auf regionales Siedlungskonzept) ist für den Tourismusraum Mundaun grundsätzlich ebenfalls zu erfüllen. Die region surselva hat die Erarbeitung eines Siedlungskonzeptes Surselva in ihr Mehrjahresprogramm 2008 – 2011 aufgenommen. Heute liegen noch keine Ergebnisse vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass zumindest die Umzonung von der Gewerbezone in eine Wohnmischzone 2 dem Siedlungskonzept nicht widersprechen wird. Hingegen ist es fraglich, ob die Neueinzonung von Landwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 69 in die Wohnzone (und damit die Erweiterung des Siedlungsgebietes) dem Siedlungskonzept entsprechen wird.

Die **Anforderung Nr. 3** (Bedarfsnachweis) ist aufgrund der eingereichten Unterlagen grundsätzlich nicht erfüllt. 1991 waren gemäss der Übersicht UEB rund 4.9 ha und im Jahre 2008 (gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht) rund 6 ha Wohnbauzonen überbaut. Somit wurden innerhalb von 17 Jahren rund 1.1 ha Wohnbauzonen überbaut. Der Bedarf für einen Planungshorizont von 10 – 15 Jahren würde somit bei rund 1 ha liegen. Wie einleitend erwähnt, möchte die ehemalige Gemeinde Surcuolm mit der vorliegend zu beurteilenden Revision der Ortsplanung eine Fläche von rund 1.1 ha neu in die Wohnzone einzonen. Surcuolm besitzt zum heutigen Zeitpunkt bereits eine Reservebauzone von ca. 1.4 ha, weshalb der Bedarf für weitere Einzonungen im Umfang von ca. 1.1 ha nicht begründet ist.

Mit Schreiben vom 19. März 2009 wies das ARE die Gemeinde Mundaun auf den fehlenden Bedarf nach Neueinzonungen im beschlossenen Umfang hin. Die Gemeinde Mundaun ihrerseits wies im Schreiben vom 13. Mai 2009 darauf hin, dass im Zusammenhang mit der geplanten Totalrevision der Ortsplanung vorgesehen sei, die Parzellen Nr. 47, 528 und 529 im Umfang von total ca. 3'358 m² in die Zone für künftige bauliche Nutzung, die Parzelle Nr. 16 und einen Teil der Parzelle Nr. 4 im Umfang von 1'991 m² in die Zone für Grünflächen und schliesslich die Parzelle Nr. 78 im Umfang von ca. 996 m² ins übrige Gemeindegebiet auszuzonen. Damit würden die Wohnbauzonen um ca. 6'345 m² reduziert. Die Auszonung der gemeindeeigenen Parzellen Nr. 47, 528 und 529 sei an der Gemeindevorstandssitzung vom 11. Mai 2009 bereits beschlossen worden. Die Eigentümer der Parzellen Nr. 16 und 4 haben signalisiert, dass sie mit einer Zuweisung in eine Zone für Grünflächen einverstanden seien, und durch die Parzelle Nr. 78 fliesse ein öffentliches Gewässer, weshalb diese nach heutiger Rechtsprechung nicht überbaubar sei. Die Gemeinde könne sich einverstanden erklären, dass mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision das Genehmigungsverfahren für die Einzonung der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 69 sistiert werde.

Die Gemeinde Mundaun wird bei ihren Aussagen betreffend den in Aussicht gestellten Auszonungen behaftet. Mit diesen Auszonungen würden sich die Bauzonenreserven von heute ca. 1.38 ha um die oben erwähnten ca. 0.64 ha auf neu ca. 0.74 ha reduzieren. Hinzu kommen die Neueinzonungen (Umzonung der Gewerbezone in eine Wohnmischzone 2 resp. Zone für Kleinbauten und Anlagen) der Parzellen Nr. 209

im Umfang von ca. 0.3 ha, Nr. 218 im Umfang von ca. 0.18 ha sowie Nr. 501 im Umfang von ca. 0.08 ha. Im Ergebnis würde so eine Bauzonenreserve von ca. 1.3 ha resultieren, da das Genehmigungsverfahren für die fragliche Einzonung der Parzelle Nr. 69 auf Wunsch der Gemeinde sistiert wird. Damit wird die vorliegende Bauzonenreserve nicht vergrössert, sondern sogar leicht (um 0.08 ha) verkleinert, weshalb die Anforderung Nr. 3 als erfüllt betrachtet werden kann.

Bereits an dieser Stelle wird die Gemeinde Mundaun jedoch darauf hingewiesen, dass bei der notwendigen Revision der Ortsplanung der Bauzonengrösse ein besonders Augenmerk gewidmet werden muss.

Zur **Anforderung Nr. 4** (Gestaltungs- und Erschliessungskonzept) ergeben sich die folgenden Bemerkungen: Für die im Gebiet „Pradual“ vorgenommenen Einzonungen resp. Umzonungen besteht eine Quartierplanpflicht. Der entsprechende Quartierplan, wo die Gestaltung sowie die Erschliessung geregelt sind, wurde von der Gemeinde bereits im Entwurf erarbeitet. Für die Erschliessung liegt zudem der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Pradual vom 21. November 2008 vor, welcher Bestandteil der vorliegenden Genehmigungsvorlage ist. Die Anforderung Nr. 4 kann für die vorgenommenen Einzonungen damit als erfüllt betrachtet werden.

Überwiegende Interessen, welche grundsätzlich gegen die Einzonung sprechen würden, liegen keine vor. Die **Anforderung Nr. 5** (keine überwiegender entgegenstehenden Interessen) ist damit ebenfalls erfüllt.

In Bezug auf die Einhaltung der **Anforderung Nr. 6** (Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes) kann für die Parzellen Nr. 209 und 218 auf die mit den Genehmigungsunterlagen eingereichten Kaufrechtsverträge vom 2. und vom 13. Mai 2009 verwiesen werden. Zudem liegt für die Parzelle Nr. 218 eine Bauabsichtserklärung vom 29. Januar 2008 vor. Bei der Einzonung der Parzelle Nr. 501 macht ein Nachweis der Verfügbarkeit keinen Sinn, da sie bereits überbaut ist. Die zu sistierende Neueinzonung der Parzelle Nr. 69 betrifft eine Parzelle, welche im Eigentum der Gemeinde steht. Die Verfügbarkeit wäre damit ebenfalls sichergestellt.

In Anbetracht der vorstehend beschriebenen teils recht speziellen Umstände sowie mit Rücksicht auf die Versprechungen der Gemeinde ist die Regierung grundsätzlich bereit, die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Surcuolm 21. November 2008 beschlossenen Neueinzonungen resp. Umzonungen der Parzellen Nr. 209, 218 und 501 zu genehmigen. Die Neueinzonung der Parzelle Nr. 69 wird in Absprache mit der Gemeinde sistiert, bis im Zusammenhang mit der Totalrevision der Ortsplanung der entsprechende Bedarf aufgezeigt werden kann.

Im Übrigen gibt der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Pradual vom 21. November 2008 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Pradual

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Pradual vom 21. November 2008 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

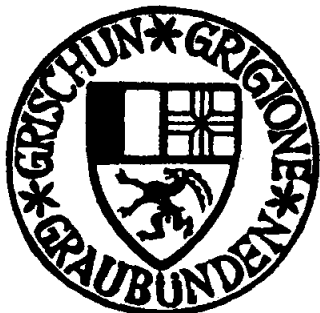
1. Die am 21. November 2008 beschlossene **Änderung des Baugesetzes (Art. 18a, 19 und Anhang 1)** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender direkten Korrektur (Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - a) Im Anhang 1 (Zonenschema) wird im ersten Satz die Wortfolge „zur Gemischten Zone und“ gestrichen.
 - b) Die Gemeinde Mundaun wird ersucht, in einem nächsten Planungsschritt ein an das KRG und die KRVO angepasstes Baugesetz für das gesamte Ge-

meindegebiet (Surcuolm und Flond) zu erarbeiten und bei dieser Gelegenheit auch die Pläne zu überarbeiten.

2. Der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Pradual** vom 21. November 2008 wird im Sinne und der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgender Feststellung genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren für die Wohnmischzone 2 auf der Parzelle Nr. 69 wird im Einvernehmen mit der Gemeinde sistiert.
 - b) Die Gemeinde wird an ihren Versprechungen im Hinblick auf die bevorstehende Totalrevision der Ortsplanung behaftet (Umzonung der Parzellen Nr. 47, 528, 529, 16, 4 und 78).
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Pradual** vom 21. November 2008 wird genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Mundaun wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 12. November 2008 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Anweisungen und Feststellungen 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. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
9. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor:

H. Trachsel

Dr. C. Riesen