

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

Sitzung vom

23. November 2010

Mitgeteilt den

24. November 2010

Protokoll Nr.

1077

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Scharans** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 3. März 2010 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend ein neues Baugesetz.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt nicht vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 29. August 2008 und 11. Februar 2009 zwei Vorprüfungsberichte.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. März 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 4. März 2010. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. Mai 2010 ersuchte die Gemeinde Scharans um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.**Baugesetz****1. Korrektur formeller Mängel und rechtswidriger Vorschriften**

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) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz einige for-

melle Mängel und rechtswidrige Vorschriften festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 19. Oktober 2010 wurde die Gemeinde Scharans darüber informiert. Der Gemeindevorstand Scharans stimmte mit Schreiben vom 5. November 2010 der Behebung der formellen Mängel (Korrekte Artikelnummerierung resp. Zonenbezeichnung im Inhaltsverzeichnis; Ergänzung der Verweise in Art. 6 und 80; Präzisierungen in Art. 25, 50 Abs. 1, 52, 54 Abs. 1 und 55 Abs. 1 BauG) zu. Sodann erklärte sich die Gemeinde im erwähnten Schreiben auch mit der Änderung folgender rechtswidriger Vorschriften im Baugesetz einverstanden:

Art. 31, 32, 36 und 37

Gemäss Art. 26 Abs. 3 KRG gelten im Interesse der Harmonisierung sowie der Entlastung der kommunalen Baugesetze für die im KRG umschriebenen Zonen ausschliesslich die kantonalen Vorschriften. Die von der Gemeinde vorgesehenen Baugesetzesbestimmungen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 31), die Freihaltezone (Art. 32), die Landschaftsschutzzone (Art. 36) und die Grund- und Quellwasserschutzzone (Art. 37) weichen von den entsprechenden KRG-Bestimmungen (Art. 28, 35, 34 resp. 37 KRG) ab. Im Einvernehmen mit der Gemeinde werden die genannten kommunalen Bestimmungen nicht genehmigt und durch KRG-Verweise ersetzt.

Art. 34 Forstwirtschaftszone

Art. 34 Abs. 2 BauG sieht vor, dass in der Forstwirtschaftszone nur Bauten bewilligt werden dürfen, die der Forstwirtschaft dienen. Diese Bestimmung ist zu eng formuliert, sind doch im Wald unter Umständen auch standortgebundene (nichtforstliche) Bauten und Anlagen zulässig. Im Einvernehmen mit der Gemeinde wird Art. 34 Abs. 2 mit dem Satzteil ... "oder standortgebunden sind" ergänzt.

Art. 41 Zonenschema

Die Gemeinde hat das Zonenschema auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ausgerichtet, jedoch versäumt, die IVHB in der vorliegenden Baugesetzesvorlage in einem Grundsatzartikel für verbindlich zu erklären. Art. 41 betreffend das Zonenschema ist im Einvernehmen mit der Gemeinde folglich zu ergänzen.

Art. 42 Geschossflächenziffer

Art. 42 Abs. 3 BauG sieht vor, dass die Baubehörde einen GFZ-Bonus von maximal 20 – 40 % bewilligen kann. Eine Bonusgewährung über 20% im Rahmen des Baugesetzes ist nicht statthaft. Die Gemeinde erklärte sich mit Anhörungsschreiben vom 5. November 2010 damit einverstanden, die Gewährung eines GFZ-Bonus auf 20% zu beschränken.

Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Baugesetz vorzunehmen.

2. Materielles**Art. 2 Baubehörde**

Die Bestimmung zur Bauberatung in Art. 2 Abs. 2 BauG ist grundsätzlich zu begrüßen, auch wenn sie nur als "Kann-Vorschrift" ausgestaltet ist. Beispiele von neuen Gewerbebauten und anderen grossvolumigen Gebäuden in anderen Gemeinden haben gezeigt, dass es sehr empfehlenswert ist, für solche Bauten eine eigentliche Bauberatungspflicht zu statuieren. Der Gemeinde Scharans wird entsprechend geraten, für neue und wesentliche Erweiterungen von Gewerbebauten und Stallbauten effektiv eine Bauberatung vorzusehen.

Art. 14 Baugestaltungslinien und Art. 15 Verfahren

Art. 14 und Art. 15 BauG sehen unter anderem vor, dass die Baubehörde Baugestaltungslinien festlegen könne. Diese Bestimmung widerspricht Art. 43 Abs. 4 KRG, wonach Baugestaltungslinien in der Grundordnung im Rahmen des Generellen Gestaltungsplanes zu erlassen sind. Die Gemeinde erklärte sich in ihrem Anhörungsschreiben vom 5. November 2010 mit einer Nichtgenehmigung von Art. 14 sowie des Begriffes "Baugestaltungslinien" in Art. 15 einverstanden.

Art. 19 Ortsbildschutz

In Art. 19 BauG wird auf einen Inventarplan verwiesen. Es ist diesbezüglich festzustellen, dass der dem Baugesetz als Anhang angeheftete Inventarplan revisionsbedürftig ist, da die unter Schutz von Bund und/oder Kanton stehenden Bauten noch nicht nachgetragen wurden. Im Zuge dieser Arbeiten sowie bei der Erarbeitung des Generellen Gestaltungsplanes (GGP) ist auch der vorliegende Art. 19 BauG zu über-

arbeiten. In diesem Zusammenhang wird zweckmässigerweise die Bauberatungspflicht geregelt. Es empfiehlt sich, die Anpassung des Inventarplanes und die Erarbeitung des GGP in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege in die Wege zu leiten.

Art. 25 Klein- u. Anbauten

Im vorliegenden Baugesetz findet sich keine Bestimmung über die zulässige Grösse von Klein- und Anbauten. Nach dem Wortlaut von Art. 25 BauG könnten diese sogar grösser als 40 m² sein. Die Gemeinde wird angewiesen, die maximale Grösse von Klein- und Anbauten in Art. 25 BauG zu limitieren und Art. 23 Abs. 1 BauG entsprechend anzupassen. Gleichzeitig sollte Art. 25 Abs. 2 überarbeitet werden, da dieser Absatz nicht nachvollziehbar ist.

Bei den Begriffen "Kleinbauten" und "Anbauten" handelt es sich übrigens um IVHB-Begriffe, welche von der Gemeinde zu übernehmen sind.

Art. 29 Wohn- und Gewerbezone

Die Gemeinde wird ersucht, für die Wohn- und Gewerbezone die Festlegung von maximalen Anteilen an Wohn- und Gewerbenutzung zu prüfen.

Art. 39 Kiesabbauzone

Art. 39 BauG enthält keine Regelung über die Aufbereitung von Kies und Sand innerhalb der Kiesabbauzone. Der Gemeinde Scharans wird empfohlen, Art. 39 BauG in Anlehnung an Art. 47 MBauG 07 zu überarbeiten.

Art. 40 Materialablagerungszone

Für die Gestaltung des Deponiegeländes nach Abschluss der Deponie oder einzelner Etappen bedarf es eines Generellen Gestaltungsplanes. Die Gemeinde wird ersucht, Art. 40 Abs. 2 BauG in Anlehnung an Art. 49 MBauG 07 zu überarbeiten.

Art. 41 Zonenschema

Art 42 Abs. 1 BauG bestimmt, dass die maximalen Anteile für Hauptnutzflächen nicht überschritten werden dürfen. Im Zonenschema (Art. 41 BauG) sind jedoch keine solchen maximalen Anteile ersichtlich. Die Gemeinde Scharans wird angewiesen, diesen Mangel in Anlehnung an Art. 15 MBauG 07 zu beheben.

Art. 43 Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände

Art. 43 Abs. 3 BauG sieht vor, dass gegenüber öffentlichen oder öffentlichen Zwecken dienenden Strassen ein minimaler Abstand von 3.5 – 5 m einzuhalten ist. Die Gemeinde wird angewiesen, anstelle einer Spannbreite einen bestimmten (genauen) Minimalwert festzulegen.

Art. 61 Gesteigerter Gemeingebrauch und Sondernutzung

Diese Bestimmung ist unverändert vom rechtskräftigen Baugesetz (vgl. Art. 62 BauG) übernommen worden. In der Praxis verlangen die Gemeinden für den gesteigerten Gemeingebrauch eine Entschädigung, welche im Baugesetz abgestützt ist. Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 61 BauG in Anlehnung an Art. 102 Abs. 4 MBauG 07 zu überarbeiten.

Im Übrigen gibt das am 3. März 2010 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

3. Weitere Planungen

Die Gemeinde Scharans wird angesichts der vorstehenden Ausführungen dringend ersucht, das gesamte Baugesetz unter Beizug eines Juristen formell (teilweise fehlende Seitenzahlen, Tippfehler etc.) und materiell unter Berücksichtigung der vorstehenden Erwägungen und in Anlehnung an das Musterbaugesetz 2007 (MBauG 07) grundlegend zu überarbeiten. Insbesondere ist im Falle einer Verbindlicherklärung der IVHB auch ein Artikel mit konkreten Massen für einzelne IVHB-Begriffe zu erlassen (vgl. Art. 23 MBauG 07).

Im Übrigen wird die Gemeinde Scharans darauf aufmerksam gemacht, dass auch bei Baugesetzesrevisionen ein Planungs- und Mitwirkungsbericht zu erarbeiten und einzureichen ist (Art. 12 KRVO).

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 3. März 2010 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Anweisungen, Anliegen und Empfehlungen genehmigt:

Direkte Korrekturen:

- a) Die Artikelnummerierungen im Inhaltsverzeichnis werden wie folgt korrigiert:
Art. 4 (statt 5), Art. 5 (statt 6) und Art. 6 (statt 7).
- b) Art. 6 (Bausperre) wird wie folgt ergänzt: (...) und KRVO.
Korrekt wäre übrigens der Begriff "Planungszone" (statt "Bausperre").
- c) Die Marginalien im Inhaltsverzeichnis zu Art. 25 und 42 werden wie folgt korrigiert: Klein- u. Anbauten (statt Nebenbauten, Garagen) resp. Geschossflächenziffer (statt Grossflächenziffer)
- d) Art. 25 Abs. 1 BauG (Klein- und Ausbauten) wird mit folgender Wortfolge ergänzt: (...) aufweisen, dürfen in sämtlichen Bauzonen bis 2.5 m an die Grenze gestellt werden.
- e) Die Regelungen von Art. 31 und Art. 32 werden nicht genehmigt und stattdessen durch einen Verweis auf das KRG ersetzt.
- f) Art. 34 Abs. 2 (Forstwirtschaftszone) wird mit folgendem Satzteil ergänzt: (...) dienen "*oder standortgebunden sind*".
- g) Die Regelungen von Art. 36 und Art. 37 werden nicht genehmigt und stattdessen durch einen Verweis auf das KRG ersetzt. Zudem wird die Marginalie zu Art. 37 BauG in "Grundwasser- und Quellschutzzone" (statt Grund- und Quellwasserschutzzone) geändert.
- h) Art. 41 (Zonenschema) wird mit folgendem neuen Absatz 2 ergänzt:

"Die Bauweise und das Mass der Nutzung für Gebäude (2) in den Bauzonen richten sich nach dem Zonenschema und den Massvorgaben gemäss KRVO und Baugesetz. Für Begriffe und Messweisen, die Gegenstand der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bilden, gelten die in Anhängen der IVHB und den entsprechenden Erläuterungen enthaltenen Umschreibungen."

- i) Art. 42 Abs. 3 (Geschossflächenziffer) wird wie folgt korrigiert: (...), kann die Baubehörde einen GFZ-Bonus von maximal 20% bewilligen.
- j) Art. 50 Abs. 1, Art. 52, Art. 54 Abs. 1 und Art. 55 Abs. 1 werden mit folgendem Wort ergänzt:
 - Art. 50 Abs. 1: (...) oder Landschaftsbild *negativ* beeinträchtigen, (...)
 - Art. 52: (...) und Landschaftsbild *negativ* beeinträchtigen, (...)
 - Art. 54 Abs. 1: (...) und Landschaftsbild nicht *negativ* beeinträchtigen. (...)
 - Art. 55 Abs. 1: (...) Verkehrssicherheit nicht *negativ* beeinträchtigen. (...)
- k) Art. 80 wird wie folgt ergänzt: *KRG und (...)*

Vorbehalte, Anweisungen, Anliegen und Empfehlungen:

- l) Der Gemeinde wird empfohlen, bei der Anwendung von Art. 2 Abs. 2 (Baubehörde) grössere Gewerbebauten und Stallbauten effektiv der Bauberatungspflicht zu unterstellen.
- m) Art. 14 (Baugestaltungslinien) und der Begriff "Baugestaltungslinien" in Art. 15 werden nicht genehmigt.
- n) Die Gemeinde wird ersucht, Art. 19 (Ortsbildschutz) in Absprache mit der Denkmalpflege zu überarbeiten.
- o) Die Gemeinde wird angewiesen, Art. 25 (Klein- u. Anbauten) im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.

- p) Die Gemeinde wird ersucht, in Art. 29 (Wohn- und Gewerbezone) die Festlegung von maximalen Anteilen an Wohn- und Gewerbenutzung zu prüfen.
 - q) Die Gemeinde wird ersucht, Art. 39 (Kiesabbauzone) in Anlehnung an Art. 47 MBauG 07 zu überarbeiten.
 - r) Die Gemeinde wird ersucht, Art. 40 (Materialablagerungszone) in Anlehnung an Art. 49 MBauG 07 zu überarbeiten.
 - s) Die Gemeinde wird ersucht, in Art. 41 (Zonenschema) maximale Hauptnutzflächenanteile in Anlehnung an Art. 15 MBauG 07 festzulegen.
 - t) Die Gemeinde wird angewiesen, in Art. 43 Abs. 3 (Strassenabstand) den einzuhaltenden minimalen Abstand vom Fahrbahnrand nicht als Spannbreite, sondern als genauen Wert festzulegen.
 - u) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 61 (gesteigerter Gemeindegebrauch und Sondernutzung) in Anlehnung an Art. 102 Abs. 4 MBauG 07 zu überarbeiten.
2. Der Gemeindevorstand Scharans 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 3. März 2010 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

4. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz vorzunehmen.

5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen