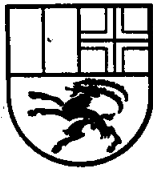


Die Regierung

des Kantons Graubünden

del Cantone dei Grigioni

dil Canton Grischun

Sitzung vom
27. November 1995Mitgeteilt den
29. NOV. 1995Protokoll Nr.
2932

AMT FÜR RAUMPLANUNG GK

A.

E 29. NOV. 1995							Nr.
C	R	N	B	J	K	R	
		CH					
		179					

An der Gemeindeversammlung vom 7. Juli 1995 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde **Obersaxen** eine Teilrevision des Baugesetzes vom 24. September 1993 sowie eine Teilrevision der drei Zonenpläne 1:2'000 vom 24. September 1993.

Die Teilrevision des Baugesetzes betrifft den Erlass einer Bestimmung über die Nutzungsetappen (Art. 9bis), die Anpassung von Art. 23 Abs. 1 betreffend Waldabstand, eine geringfügige Ergänzung des Zonenschemas in Art. 61, eine Anpassung von Art. 68 Abs. 3 betreffend Grenzabstand bei Nebenbauten sowie den Erlass einer Bestimmung betreffend geschützte und erhaltenswerte Bauten (Art. 73bis). Mit Ausnahme der Anpassung von Art. 68 Abs. 3 betreffend Grenzabstand bei Nebenbauten stehen die erwähnten Baugesetzesmodifikationen allesamt im Zusammenhang mit dem Regierungsbeschluss Nr. 2468 vom 26. September 1994 betreffend Genehmigung der von der Gemeinde am 24. September 1993 beschlossenen neuen Ortsplanung.

Die Teilrevision der Zonenpläne 1:2'000, dargestellt in den drei Zonenplänen „Teilrevision Ortsplanung 1995“ 1:2'000 „Valata-Miraniga“, „Meierhof-St. Josef“ und „Innertobel“, bilden ebenfalls Folge des Regierungsbeschlusses Nr. 2468 vom 26. September 1994 betreffend Genehmigung der von der Gemeinde am 24. September 1993 beschlossenen neuen Ortsplanung. Mit diesem Beschluss hatte die Regierung u.a. Teilen der von der Gemeinde im Zuge der neuen Ortsplanung festgesetzten Wohnbauzonen (insgesamt 18 ha an verschiedenen, genau bestimmten Orten) aus Gründen der Bauzonengrösse die Genehmigung versagt und die Gemeinde gleichzeitig angewiesen, von diesen 18 ha im Rahmen einer neuen Planungsrunde mindestens 6 ha einer Nichtbauzone zuzuweisen.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeabstimmung vom 7. Juli 1995 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 14. Juli 1995. Es sind 13 Planungsbeschwerden eingegangen, von denen eine mit Regierungsbeschluss Nr. 8241 vom 14. November 1995 zufolge Rückzugs abgeschrieben werden konnte. Die übrigen 12 Beschwerden werden parallel in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 4. September 1995 ersucht der Gemeindevorstand von Obersaxen um Genehmigung der revidierten Ortsplanung.

B.

Teilrevision des Baugesetzes

Bezüglich Art. 73bis BauG rechtfertigt sich die Präzisierung, dass die darin enthaltene Regelung über die "geschützten" Bauten (Abs. 1) sich auf die in den Zonenplänen als "schützenswert" bezeichnete Bauten bezieht.

Im übrigen steht der Genehmigung der Teilrevision des Baugesetzes nichts entgegen.

C.

Zonenpläne 1:2'000 "Valata - Miraniga", "Meierhof - St. Joseph" und "Innertobel"

a) Grösse der Bauzonen

Mit Beschluss Nr. 2468 vom 26. September 1994 wies die Regierung weitgehend unüberbaute Wohnbauzonen im Umfang von rund 18 ha zur Überarbeitung an die Gemeinde zurück. Ausschlaggebend dazu war die offensichtliche Unvereinbarkeit der ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, welches eine bedarfsorientierte Bauzonenplanung

vorschreibt. Die damals von der Gemeinde angestellten Überlegungen zur Rechtfertigung des übergrossen Wohnbauzonenperimeter konnten von der Regierung nicht nachvollzogen werden, weshalb im oben erwähnten Regierungsbeschluss eine Reduktion der Reserven um mindestens 6 ha gefordert wurde.

In der Folge unterzog die zuständige kommunale Planungsbehörde die zurückgewiesene Fläche von rund 18 ha der geforderten Überarbeitung. An der Gemeindeversammlung vom 7. Juli 1995 beschlossen die Stimmberechtigten von Obersaxen nach erfolgtem vorgängigem gemeindeinternen Auflage- und Mitwirkungsverfahren die neue Planung in bezug auf den insgesamt 18 ha umfassenden zurückgewiesenen Perimeter. Aus den entsprechenden drei Zonenplänen 1:2'000 Teilrevision Ortsplanung 1995 „Innertobel“, „Meierhof-St. Josef“ und „Valata-Miraniga“ ergibt sich, welche Flächen (wiederum) einer Wohnbauzone und welche einer Nichtbauzone zugeschrieben wurden. Dem Planungs- und Mitwirkungsbericht vom August 1995 lässt sich entnehmen, dass die neu einer Nichtbauzone zugeschriebenen unüberbauten Flächen insgesamt 59'467 m² messen, womit die Gemeinde der Aufforderung der Regierung praktisch hundertprozentig nachgekommen ist. Bei den neu geschaffenen Nichtbauzonen handelt es sich im übrigen fast durchwegs um sogenannte zweite Nutzungsetappen. Aus dem neu erlassenen Art. 9bis des kommunalen Baugesetzes ergibt sich, dass in der zweiten Nutzungsetappe keine Baubewilligungen erteilt werden und dass eine Umteilung in die erste Nutzungsetappe bei Vorliegen eines ausgewiesenen Bedarfs erfolgt, wobei diese Umteilung im ordentlichen (Wieder-) Einzonungsverfahren abzuwickeln sein wird. Derartige zweite Nutzungsetappen stellen nach ständiger Praxis der Regierung Nichtbauzonen dar, und sie werden daher als zulässiges Instrument zur Vornahme von Bauzonenreduktionen anerkannt.

Aufgrund der vorliegenden Revision kann die Forderung der Regierung als erfüllt betrachtet werden, auch wenn sich der Umfang des von der Gemeinde nicht mehr einzonten Landes (59'407 m²) zufolge des Ergebnisses der Beschwerdeverfahren noch leicht (nämlich um rund 1'300 m²) reduziert.

b) Zweite Nutzungsetappe auf den Parzellen Nr. 1153 bis 1165, westlich Fraktion San Marti

Die Genehmigung der zweiten Nutzungsetappe auf den Parzellen Nr. 1153 bis 1156 westlich der Fraktion San Marti wird mit dem Hinweis verbunden, dass bei einer allfälligen späteren Umteilung in die rechtskräftige Bauzone keine bundesrechtswidrige Kleinbauzone geschaffen werden darf.

c) Forstwirtschaftszone im Bereich der ehemaligen Deponie Tschafragga/Mira

Die Gemeinde hat mit der vorliegenden Ortsplanungsteilrevision vom 7. Juli 1995 im Bereich der ehemaligen Deponie Tschafragga/Mira anstelle der von der Regierung zur Überarbeitung zurückgewiesenen Landwirtschaftszone eine Forstwirtschaftszone beschlossen, da das Areal gemäss Rodungsbewilligung vom 7. September 1981 resp. 6. Februar 1989 für eine Ersatzaufforstung vorgesehen ist. Ebenfalls mit Schreiben vom 7. Juli 1995 ersuchte der Gemeindevorstand um eine Änderung der Rodungsbewilligung und zwar dahingehend, dass die Ersatzaufforstung andernorts als ursprünglich vorgesehen realisiert werden soll. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der fraglichen Forstwirtschaftszone ist demnach zu sistieren, bis entschieden ist, ob dem Gesuch um Änderung der Rodungsbewilligung stattgegeben werden kann oder nicht.

Im übrigen können die Zonenpläne 1:2'000 "Valata - Miraniga", "Meierhof - St. Joseph" und "Innertobel" genehmigt werden.

D.

Weitere Planung

Mit der Genehmigung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung kann die Frage der Bauzonengrösse in der Gemeinde Obersaxen als erledigt betrachtet werden. Die Regierung geht nun davon aus, dass die Gemeinde die weiteren Pendenzen, die sich aus dem Beschluss Nr. 2468 vom 26. September 1994 namentlich bezüglich der Generellen Erschliessungspläne und des Zonenplanes 1:10'000 ergeben, unmittelbar im Anschluss an diese Genehmigung zum Abschluss bringt.

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

beschliesst die Regierung:

1. Die am 7. Juli 1995 beschlossene Teilrevision des Baugesetzes vom 24. September 1993 wird genehmigt.
2. Der Zonenplan 1:2'000 "Valata - Miraniga" vom 7. Juli 1995 wird mit folgender Änderung genehmigt:
 - Die Parzelle Nr. 1803 in der Fraktion Misanenga wird entsprechend dem Ausgang des diesbezüglichen Beschwerdeverfahrens der Wohnzone W2, erste Nutzungsetappe, zugewiesen.

3. Der Zonenplan 1:2'000 "Meierhof - St. Joseph" vom 7. Juli 1995 wird mit folgendem Vorbehalt und mit folgender Änderung genehmigt:
 - a) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Forstwirtschaftszone im Gebiet Tschafragga/Mira wird sistiert, bis über die Frage des Standortes der Ersatzaufforstung Klarheit herrscht.
 - b) Der östlichste Abschnitt der Parzelle Nr. 503 beim Schulhaus in der Fraktion Meierhof wird entsprechend dem Ausgang des diesbezüglichen Beschwerdeverfahrens der Wohnzone W2, zweite Nutzungsetappe, zugewiesen.
(Abgrenzung: Verlängerung der westlichen Grenzlinie der Parzelle Nr. 502.)
4. Der Zonenplan 1:2'000 "Innertobel" vom 7. Juli 1995 wird mit dem Hinweis genehmigt, dass eine allfällige künftige Umteilung der zweiten in die erste Nutzungsetappe im Bereiche der Parzellen Nr. 1153 - 1156 im Westen der Fraktion San Marti keine bundesrechtswidrige Kleinbauzone zur Folge haben darf.
5. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
6. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den Plänen vorzunehmen.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Der Gemeindevorstand Obersaxen wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des vorliegenden Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
9. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

[Signature]

Dr. Aliesch

Der Kanzleidirektor:

[Signature]

Dr. Riesen