

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

Mitgeteilt den

Protokoll Nr.

04. September 2012

05. September 2012

867

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Disentis/Mustér** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 11. März 2012 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Lescha da baghegiar (Art. 39, 48^{bis}, Art. 54^{bis} und 54^{ter})
(Baugesetz [Art. 39, 48^{bis}, Art. 54^{bis} und 54^{ter}])
- Midada Plan da zonas e plan general da formaziun 1:2000
(Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Änderung)
- Midada Plan da zonas 1:10000
(Zonenplan 1:10000 Änderung)
- Midada Plan general d'avetura 1:2000 traffic e provediment
(Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr und Versorgung, Änderung)

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Disentis/Mustér den Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 11. März 2012, den Plan 1:4000 „Übersicht über den Stand der Überbauung und der Baureife“ vom März 2012 sowie die Tabelle Überbauungsstand 2011 vom 14. März 2012 ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 17. Januar 2012 einen Vorprüfungsbericht. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 11. März 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 15. März 2012. Es gingen drei Beschwerden ein. Diese werden später und in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt (vgl. nachstehend). Mit Schreiben vom 15. März 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Disentis/Mustér um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gestaffelte Genehmigung im Sinne von Art. 49 Abs. 4 KRG

Mit Schreiben vom 2. Juli 2012 ersucht die Gemeinde um die Zurückstellung der Erweiterung der Spezialzone Disentiserhof, gegen welche drei Planungsbeschwerden hängig sind. Die Behandlung dieser Beschwerden erfordere mehr Zeit.

Gestützt auf Art. 49 Abs. 4 KRG kann dem sinngemässen Antrag des Vorstands der Gemeinde Disentis/Mustér um eine gestaffelte Genehmigung entsprochen werden. Der Genehmigungsbeschluss für die Spezialzone Disentiserhof wird später und in einem separaten Regierungsbeschluss erfolgen. Gleichzeitig und in separaten Regierungsbeschlüssen wird dannzumal auch über die eingegangenen Beschwerden zu entscheiden sein.

C.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Ortsplanungsrevision bildet u.a. die Aufarbeitung der Pendenzen, welche sich aus der Totalrevision der Ortsplanung aus dem Jahre 2008/2009 (Regierungsbeschluss Nr. 529 vom 26. Mai 2009) ergeben haben.

Ein weiter Schwerpunkt der Revisionsvorlage bildet die Revision des Baugesetzes. Der Baugesetzartikel der Campingzone soll so ergänzt werden, so dass künftig permanente Holzunterkünfte erstellt werden können. Damit das Angebot des Sport- und Kulturzentrums in der Gemeinde Disentis/Mustér mit Übernachtungsmöglichkeiten erweitert werden kann, wird das Baugesetz mit Art. 48^{bis} BauG ergänzt.

Im Weiteren werden diverse punktuelle Anpassungen an den verschiedenen Planungsmitteln vorgenommen.

D.

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 ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom

Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Surselva übereinstimmt. Es ist festzustellen, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

E.

Baugesetz

Art. 39 (Zona da campar)

Die Gemeinde Disentis/Mustér beabsichtigt mit der Baugesetzesrevision, dass künftig in der Campingzone auch permanente Holzunterkünfte erstellt werden dürfen. Dafür wurde Art. 39 BauG (Campingzone) mit einem neuen Absatz 3 ergänzt und der bisherige Absatz 4 (neu 5) wurde angepasst. Art. 39 Abs. 3 BauG sieht vor, dass im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens innerhalb eines festgelegten Gebiets Holzunterkünfte mit einer maximalen äusseren Fläche von 12 m² bzw. einer Höhe von 2.50 m und einem maximalen Volumen von 30 m³ bewilligt werden können. Diese Unterkünfte seien wie Zelte zu behandeln. Wasseranschlüsse bzw. Kocheinrichtungen seien nicht gestattet. Art. 39 Abs. 5 sieht vor, dass die Holzunterkünfte das ganze Jahr stehen gelassen, jedoch nur in der Sommersaison genutzt werden dürfen.

Der Campingplatz Fontanivas befindet sich in einer empfindlichen Landschaft, welche deshalb mit einer Landschaftsschutzzone überlagert ist. Gemäss Art. 34 Abs. 2 KRG sind in den Landschaftsschutzonen keine neuen Bauten und Anlagen zulässig; ausgenommen davon sind u.a. land- und forstwirtschaftliche Bauten und Anlagen. Entsprechend wurden im Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Fontanivas vom 30. November 2008 die für den Betrieb des Campingplatzes erforderlichen Bauten und Anlagen festgelegt. Namentlich wurden zwei Bereiche für Hochbauten (Camping und Sport) ausgeschieden, in welchen Gebäude für den Campingbetrieb erstellt werden dürfen. Die Regierung ist der Ansicht, dass für die vorgesehenen Holzunterkünfte ebenfalls die Festlegung eines Bereiches für Hochbauten zielführend und erforderlich ist. Gestützt auf konzeptionelle Überlegungen und in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) ist ein geeigneter Standort für die Holzunterkünfte festzulegen. Es ist sicherzustellen, dass u.a. der Gewässerraum nicht tangiert und dem erhöhten Schutzbedürfnis des Gebietes Rechnung getragen wird.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde der Gemeinde Disentis/Mustér mit Schreiben vom 10. Juli 2012 die Gelegenheit geboten, sich zu der Thematik der Holzunterkünfte vernehmen zu lassen. Mit Schreiben vom 10. Juli 2012

ist sich der Gemeindevorstand Disentis/Mustér der Problematik bewusst und erklärt sich damit einverstanden, den Perimeter für die Platzierung der Unterstände bereits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und nicht wie vorgesehen im Bewilligungsverfahren festzulegen. In der Folge beantragt die Gemeinde, nach Rücksprache mit dem Campingplatzbetreiber, im laufenden Genehmigungsverfahren sei eine Fläche von maximal 1500 m² für die Erstellung der Holzunterkünfte direkt im entsprechenden Zonenplan festzulegen. Die Regierung kann gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG nach Anhören des Gemeindevorstands und Betroffener rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Das Festlegen einer Fläche von 1500 m² kann nicht als rechtswidrige Vorschrift oder als das Beheben eines formellen Mangels betrachtet werden. Ferner ist zu bemerken, dass bei einer Fläche von 1500 m² und einer angenommen Überbauungsdichte von 30% - 50% zwischen 35 und 60 Holzunterkünfte erstellt werden könnten. Es kann davon ausgegangen werden, dass so viele Holzunterkünfte gar nicht geplant sind und auch kaum als landschaftsverträglich beurteilt werden könnten. Die Regierung sieht sich aufgrund der vorstehenden Ausführungen daher veranlasst, Art. 39 Abs. 3 BauG sowie die neu ergänzten Teile des Absatzes 5 derselben Bestimmung von der Genehmigung auszunehmen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Art. 54^{bis} (Reglamentaziun per habitaziuns primaras e secundaras ella zona per indigens a Caschuarz)

Art. 54^{ter} (Definiziun da habitaziuns primaras e secundaras)

Im Rahmen der OP-Revision 2008/2009 wurde die Parzelle Nr. 546 im Gebiet "Caschuarz" von der Zone Übriges Gemeindegebiet (UeG) in die Wohnzone 2 (W2) eingezont. Für diese W2 wurde im Zonenplan 1:2000 vom 30. November 2009 der Legendeneintrag "Regelung zu Erst-/Zweitwohnungsanteilen" festgelegt, und die Regierung (Regierungsbeschluss Nr. 529 vom 26. Mai 2009) verknüpfte die Genehmigung der W2 auf der Parzelle Nr. 546 mit der Auflage, wonach die Regelung im Rahmen der Grundordnung, d.h. im Verfahren nach Art. 47ff. KRG, zu erlassen sei.

Dieser Auflage ist die Gemeinde nachgekommen und hat am 11. März 2011 die Baugesetzartikel 54^{bis} und Art. 54^{ter} erlassen. Gleichentags erfolgte die Annahme der Initiative "Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen". Am 22. August 2012 wurde die "Verordnung über Zweitwohnungen" vom Bundesrat verabschiedet.

Art. 54^{bis} BauG lässt für die Parzelle Nr. 546 einen Anteil von bis zu 50% der Nutzfläche unbewirtschaftete Zweitwohnungen zu. Da die Gemeinde über einen Zweitwoh-

nungsanteil von rund 49% verfügt, widerspricht Art. 54^{bis} BauG der angenommenen Zweitwohnungsinitiative sowie der genannten Verordnung über Zweitwohnungen.

Mit Schreiben vom 11. April 2012 und vom 2. Juli 2012 hat der Gemeindevorstand Disentis/Mustér zu Art. 54^{bis} und Art. 54^{ter} BauG Stellung bezogen und beantragt, die beiden Baugesetzartikel seien von der regierungsrätlichen Genehmigung auszuschliessen. Ferner ersucht der Gemeindevorstand, die obsoleete Auflage bezüglich "Regelung zu Erst-/Zweitwohnungsanteilen" für die Parzelle Nr. 546 sei aufzuheben. Die Regierung teilt diese Auffassung. Art. 54^{bis} und Art. 54^{ter} BauG werden nicht genehmigt, und die Auflage im Regierungsbeschluss Nr. 529 vom 26. Mai 2009, wonach für die Parzelle Nr. 546 Erst-/und Zweitwohnungsregelungen getroffen werden müssen, wird aufgehoben. Gleichzeitig wird im Zonenplan 1:2000 vom 30. November 2009 der entsprechende Legendeneintrag gelöscht.

Im Übrigen gibt die am 11. März 2012 von der Gemeinde beschlossene Baugesetzesrevision zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

F.

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Änderung

Der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Änderung vom 11. März 2012 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Zonenplan 1:10 000 Änderung

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) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Zonenplan 1:10 000 „Änderung“ einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Irrtümlicherweise wurden einige Strassenabschnitte der kantonalen Strassen nach Cavardiras und nach Curaglia der Waldzone zugewiesen. Die Gemeinde Disentis/Mustér wurde darüber telefonisch informiert. Der Gemeindevorstand reichte daraufhin am 9. Juli 2012 einen überarbeiteten und unterzeichneten Zonenplan 1:10 000 Änderung ein, in welchem die formellen Mängel

korrigiert bzw. die Waldzone auf den Kantonsstrassen aufgehoben wurde. Infolgedessen erübrigt sich die entsprechende Korrektur durch das ARE an dem erwähnten Zonenplan, und die korrigierte Version wird genehmigt.

Im Übrigen gibt der Zonenplan 1:10 000 Änderung vom 11. März 2012 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr und Versorgung, Änderung

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde wurde mit Verfügung des ANU vom 30. November 2011 bewilligt. Die Verfügung wurde mit der Auflage versehen, dass bei der nächsten Ortsplanungsrevision der Generelle Erschliessungsplan mit den vorhandenen und geplanten Abwasseranlagen zu ergänzen sei. Diese Arbeiten erfolgten nicht lückenlos; es musste eine Abweichung festgestellt werden. Gestützt auf die erwähnte Verfügung und Art. 10 des eidg. Gewässerschutzgesetzes wird die Gemeinde ersucht, bei der nächsten OP-Revision auch die geplante Regenwasserleitung in der "Via Cons" in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 11. März 2012 beschlossene **Baugesetzrevision** (Art. 39, 48^{bis}, Art. 54^{bis} und Art. 54^{ter}) wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) Art. 39 Abs. 3 BauG sowie die neuen Ergänzungen in Art. 39 Abs. 5 BauG werden von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - b) Art. 54^{bis} und Art. 54^{ter} BauG werden nicht genehmigt.
 - c) Die im Regierungsbeschluss Nr. 529 vom 26. Mai 2009 verfügte Auflage (vgl. Dispositiv Ziff. 2 lit. a) bezüglich "Regelung zu Erst-/Zweitwohnungsanteilen"

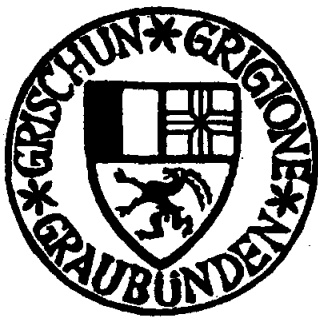
für die Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 546 wird aufgehoben. Gleichzeitig wird im Zonenplan 1:2000 vom 30. November 2009 der entsprechende Legendeneintrag gelöscht.

2. Der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2000 Änderung** vom 11. März 2012 wird genehmigt.
3. Der **Zonenplan 1:10 000 Änderung** vom 11. März 2012 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr und Versorgung, Änderung** vom 11. März 2012 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision die geplante Regenwasserleitung in der "Via Cons" in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen.
5. Die drei Planungsbeschwerden werden später in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
6. Der Gemeindevorstand Disentis/Mustér 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 Urnenabstimmung vom 11. März 2011 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
7. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Der Gemeindevorstand Disentis/Mustér sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

11. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

B. Janom Steiner

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen