

Die Regierung
des Kantons Graubünden

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR BAUPLANUNG

del Cantone dei Grigioni

La Regenza
dil Cantun Grischun

Kopie



Sitzung vom

28. April 1975
SC

Mitgeteilt den

12. MAI 1975

Protokoll Nr.

843

A.

Die Gemeindeversammlung von M u t t e n verabschiedete am 5. September 1974 ein Baugesetz, einen Zonenplan 1 : 2 000, einen Zonenplan 1 : 10 000 und einen Strassenplan 1 : 2 000 (unter Ausklammerung der für die künftige Hauptstrasse vorgesehenen Linienführung). Mit Schreiben vom 4. November 1974 hat die Gemeinde Muttten die Planungsunterlagen der Regierung zur Durchführung des Genehmigungsverfahrens zugestellt.

B.

Die Prüfung der zur Genehmigung eingereichten ortsplanerischen Erlasse ist nach den Vorschriften des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 20. Mai 1973 (KRG) vorzunehmen.

C.

Baugesetz

Die Bestimmungen entsprechen im grossen und ganzen dem übergeordneten Recht des Bundes und des Kantons. Bei der Anwendung der nachfolgenden Vorschriften ist jedoch folgendes zu beachten:

Art. 9

In der Landwirtschaftszone dürfen Neu- und Umbauten nur bewilligt werden, soweit sie der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens, den Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung und ihrer Hilfskräfte oder der Sicherung der bäuerlichen Existenz dienen. Ausnahmsweise zulässig sind nur standortgebundene

Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Urproduktion, Gärtnereien, Zucht- und Mastbetriebe (Art. 30 Abs. 2 KRG).

Art. 11

Bei der Anwendung dieser Bestimmung sind vor allem auch das eidgenössische Gewässerschutzgesetz und die dazugehörige Allgemeine Gewässerschutzverordnung zu berücksichtigen.

Kapitel III

Bei dem in diesem Abschnitt geregelten Gestaltungsplan handelt es sich um einen solchen auf Quartierplanstufe, um einen Quartiergestaltungsplan im Sinne von Art. 38 und 39 KRG. Gesetzessystematisch sollten deshalb die Art. 17 - 19 des Baugesetzes (BG) im Kapitel über die Quartierplanung zusammengefasst werden. Dies ist lediglich als Empfehlung aufzufassen, bei einer künftigen Revision des Baugesetzes darauf Bedacht zu nehmen.

Art. 50

Nach Art. 9 Abs. 1 KRG kann die Gemeinde Ausnahmen von einzelnen Vorschriften nur gewähren, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen eine unverhältnismässige Härte bedeutet. Ueberdies dürfen dadurch keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Die Gemeinde Muttten hat diese Bestimmung in ihrem Baugesetz (Art. 64) konkretisiert. Bei den Vorschriften über Gebäudehöhe, Stockwerkzahl und Gebäudelänge im Sinne von Art. 50 Abs. 1 BG handelt es sich aber auch um Vorschriften gemäss Art. 9 Abs. 1 KRG, weshalb es nicht angeht, für bestimmte Arten von Bauten, wie öffentliche Gebäude, Hotels, sowie Erholungs- und Ferienheime besondere Ausnahmen zu statuieren. Es ist indessen der Gemeinde freigestellt, besondere Gestaltungsvorschriften zu erlassen, um eine solche handelt es sich bei Art. 50 Abs. 4 (vgl. Art. 35 Abs. 1 KRG).

Art. 52

Seit dem 1. Januar 1975 gilt die Verordnung des Grossen Rates über die Durchführung und Finanzierung der Erschliessung und das Verfahren bei Gesamtumlegungen in den Gemeinden (Erschliessungs- und Gesamtumlegungsverordnung, EGVO) vom 1. Oktober 1974. Soweit die EGVO abweichende Vorschriften enthält, sind die Bestimmungen der kantonalen Perimeterverordnung ab Januar 1975 hinfällig geworden (Art. 33 Abs. 1 EGVO).

Art. 58

Die Baubehörde kann eine temporäre Bausperre verfügen, wenn die hierfür in Art. 54 Abs. 1 KRG festgesetzten Erfordernisse vorliegen. Die Bausperre ist demnach nicht nur zulässig, "wenn Baulinien gezogen werden müssen."

Art. 62 lit. k

Die Erstellung von Telefon-Freileitungen bedarf keiner Baubewilligung. Diese Leitungen unterstehen primär den Bestimmungen (Art. 5, 6 und 7) des Eidgenössischen Elektrizitätsgesetzes.

Art. 64

Das Ausnahmerecht ist, wie bereits zu Art. 50 BG bemerkt, in Art. 9 Abs. 1 KRG abschliessend geordnet. Die Sonderregelung gilt für provisorische und befristete Bauten gleich wie für andere Gebäude und Anlagen.

Art. 75

Baugesetze der Gemeinden treten mit dem Genehmigungsbeschluss der Regierung in Kraft (Art. 37 Abs. 2 KRG). Als Zeitpunkt im Sinne von Art. 75 Abs. 2 BG gilt demnach der Tag, an dem das Baugesetz durch die Regierung genehmigt wird. Erst von diesem Zeitpunkt an ist das Baugesetz auf alle noch nicht bewilligten Baugesuche anwendbar.

D.

Zonenplan 1 : 2 000 und 1 : 10 000

1. Auf dem Zonenplan sind drei Dorfzonen ausgeschieden, welche die bestehenden Siedlungen von Untermutten, Stafel, und Obermutten einfassen. Im weitem sind drei Wohnzonen vorgesehen, nämlich eine in Untermutten, eine unterhalb von Stafel in nordöstlicher Richtung und eine (der zweiten Etappe) zwischen Stafel und Obermutten. Nach Berechnungen der kantonalen Planungsstelle liegt die Kapazität der ausgeschiedenen Bauzonen (Dorfzonen und Wohnzonen) bei rund 950 Einwohnergleichwerten (EGL). Der Stand 1973 machte rund 300 EGL aus (110 Einwohner und 191 Fremdenbetten). Wenn man als Beurteilungsbasis die Verdoppelung der EGL im Zonenplan annimmt, hat die Gemeinde Mutten ein zu grosses Gebiet in die Bauzonen einbezogen.
2. Je mehr Gebiet eine Gemeinde der Bauzone zuteilt, desto grösser wird der Bedarf an Erschliessungsanlagen, und entsprechend steigen die Infrastrukturkosten. Der generelle Erschliessungsplan im Sinne von Art. 18 lit. b KRG bildet einen Teil der Grundordnung. Im weitem hat die Gemeinde die Erschliessung durch generelle Projekte der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Strassen und der Energieversorgung zu ordnen (Art. 32 Abs. 1 KRG). Die Erschliessungspflicht der Gemeinde gilt grundsätzlich auch für Bauzonen der zweiten Etappe, also auch für die Dorfzone zwischen Stafel und Obermutten.
3. Das heute in Mutten bekannte Wasservorkommen genügt, wie im Bericht zur Ortsplanung festgehalten wird, nicht ganz für die Deckung des mittleren Bedarfs bei Vollausbau gemäss Zonenplan (erste Etappe). Das mit der Versorgung beauftragte Ingenieurbüro stellte bereits im Juli 1973 fest, es seien umfangreiche Quellmessungen notwendig. Erst diese Messungen werden zeigen, ob das vorhandene Wasser für die erwartete Einwohner- und

Gästezahl gemäss Zonenplan ausreicht. Für die Deckung des maximalen Tagesbedarfs, welcher das Doppelte ausmachen kann, wird der Zufluss im Winter nicht genügen." Es sind deshalb, so wird im Planungsbericht weiter ausgeführt, zum vornherein Einrichtungen und Massnahmen zu verlangen, welche einen sparsamen Verbrauch ermöglichen: "Wasserzähler, hohe Verbrauchsgebühren, einwandfreie frostgeschützte Installationen innen und aussen". Insbesondere für die Bauzone in Obermatten aber auch im Stafel wird es nicht ohne besondern Aufwand (Pumpen von tiefliegenden Quellen) möglich sein, für die vorgesehene Personenzahl immer genügend Wasser bereitzustellen.

Das Ausscheiden von Bauzonen, ohne dass ein wesentlicher Erschliessungsfaktor - nämlich eine ausreichende Wasserversorgung - nachgewiesen ist, widerspricht Art. 7 KRG. Danach muss die Erschliessung des Baugrundes durch eine hinreichende Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und Abwasserreinigung nach den gesetzlichen Vorschriften auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes gesichert sein.

4. Durch die Anlage der drei Wohnzonen ergeben sich für die Gemeinde sehr hohe, auf Seite 15 des Planungsberichtes angeführte Erschliessungskosten, die sie nicht vollkommen Bauwilligen überbinden kann. Derartige, den Gemeindehaushalt zusätzlich belastende Aufwendungen entstehen aus der Versorgung der Bauzonen mit öffentlichen Diensten (z.B. Sanität, Feuerwehr, Kehrlichtbeseitigung). Eine solche Folge - unverhältnismässig hohe Infrastrukturausgaben - wäre im vorliegenden Fall um so weniger verantwortbar, als es eine Gemeinde beträfe, die auf jährliche Finanzausgleichsbeiträge des Kantons angewiesen ist.
5. Da die Wasserversorgung nicht ausreichend nachgewiesen ist und der Gemeinde aus der allgemeinen Erschliessung aller drei Wohnzonen unverhältnismässig hohe und kaum zu erbringende

Kosten erwachsen würden, sind wesentliche Voraussetzungen für die Genehmigung dieser drei Wohnzonen nicht gegeben. Unter den gegebenen Verhältnissen lässt sich einzig die Genehmigung der Wohnzone in Untermutten (wenn auch mit Bedenken) verantworten. Die Wohnzonen in der Gegend von Stafel und Obermutten können indessen aus den dargelegten Ueberlegungen derzeit nicht genehmigt werden.

6. Das in der Gegend von Stafel und Obermutten eingezonte Baugbiet ist einer Wohnzone zugeschrieben. Diese planerische Massnahme entspricht aber offensichtlich nicht einem auf eine fernere Zukunft ausgerichteten Bedarf an Wohnbauten für Einwohner von Mutten. Grundlage für das Planungsziel im erwähnten Gebiet bildet vielmehr die Schaffung von Bauplätzen für Ferienhäuser. Im Planungsbericht wird unter dem Titel Tourismus ausgeführt, die geographische Lage sowie die landschaftlichen und topographischen Gegenbenheiten wiesen darauf hin, dass sich für die Gemeinde Mutten ein bescheidener Familientourismus ergeben werde. Da, so heisst es auf Seite 4 des Berichtes wörtlich, sich die Eigenentwicklung in einem bescheidenen Rahmen halten wird - die Bevölkerungszahl nimmt seit 1940 ab - werden die auszuschheidenden Gebiete, vorab in Stafel und Obermutten, vorwiegend mit Ferienhäusern überbaut werden. Im Zusammenhang mit den Ausführungen zum Gemeinde-richtplan werden diese Ueberlegungen nochmals mit der Feststellung hervorgehoben, für Mutten müsse nur eine bescheidene Eigenentwicklung, vorwiegend in Untermutten, angenommen werden, und die ausgeschiedenen Wohnzonen seien vorwiegend für die Erstellung von Ferienhäusern gedacht (Planungsbericht S. 8). Der Gemeinde Mutten bleibt es unbenommen, ihr für die Gegend um die Siedlungen Stafel und Obermutten gestecktes Planungsziel hinsichtlich der Ueberbauung mit Ferienhäusern durch die in Art. 31 Abs. 2 KRG gebotenen Möglichkeiten zu verfolgen. Diese Bestimmung des kantonalen Rechtes ermächtigt die Gemeinden, sofern die Richtpläne es vorsehen, im übrigen Gemeindegebiet Bauentwicklungsgebiete, insbesondere für Ferienhäuser, näher zu bezeichnen und darin Bauten zuzulassen,

wenn sie weder die Ortsplanung beeinträchtigen, noch der Gemeinde wegen der Erschliessung Kosten verursachen. Baubewilligungen sind erst zu erteilen, wenn die Erschliessungspläne für diese Gebiete rechtskräftig sind und die vorgesehenen Erschliessungsanlagen vor Beginn der Ueberbauung erstellt werden. Im weiteren können die Gemeinden derartige Ferienhausgebiete von der Versorgung durch öffentliche Dienste ausschliessen oder solche von besondern Beiträgen der Grundeigentümer abhängig machen (Art. 31 Abs. 3 KRG). Die Gemeinden können die Grundeigentümer schliesslich verpflichten, eigene Dienste zu organisieren (Art. 31 Abs. 4 KRG).

Gegen die Kennzeichnung der Gebiete, welche im Richtplan und im Zonenplan als Baugebiete bzw. Wohnzonen in der Gegend von Stafel und Obermutten ausgeschieden worden sind, als Bauentwicklungsgebiete im Sinne von Art. 31 Abs. 2 KRG spricht vorab die durch den Bau von Ferienhäusern mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Das Orts- und Landschaftsbild von Mutten strahlt, auch nach den Angaben im Planungsbericht (Seite 4), einen ausserordentlichen Reiz aus, der eine der wenigen Attraktionen Muttens ausmacht. Die Wohnzone bei Obermutten liegt landschaftlich exponiert und beeinflusst die Umgebung von Obermutten und der Muttnerhöhe wesentlich, und auch das als Wohnzone bei Stafel erfasste Gebiet liegt in einer äusserst reizvollen Geländekammer mit hohem Erholungswert (Waldlichtung).

E.

Strassenplan 1 : 2 000 ,

Dieser Strassenplan ist von der Gemeindeversammlung mit Ausnahme der vorgesehenen Hauptstrasse angenommen worden. Für eine neue Kantonsstrasse nach Mutten bestehen noch keine Projekte.

Derzeit liegt lediglich eine Planstudie der Forstorgane vor. Soweit sich der Strassenplan auf Reservebaugebiete bezieht, kommt ihm lediglich Richtplancharakter zu.

Der Genehmigung des Strassenplanes steht nichts entgegen.

F.

Gemeinderichtplan 1 : 10 000

Richtpläne sind nicht genehmigungsbedürftig; sie sind der Regierung aber bekanntzugeben (Art. 16 Abs. 2 KRG). In diesem Sinn kann vom Gemeinderichtplan 1 : 10 000 Kenntnis genommen werden. Mit dieser Kenntnisnahme ist nicht entschieden, ob dieser Richtplan in den kantonalen Richtplänen im Sinne von Art. 16 Abs. 2 KRG zu berücksichtigen ist.

G.

Es ist Aufgabe der Gemeinde Muttten, die für die Grundordnung im Sinne von Art. 18 KRG noch fehlenden Planungsmittel bald zu erlassen bzw. zu vervollständigen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 2 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz der Gemeinde Muttten vom 5. September 1974 wird im Sinne der Erwägungen und mit den darin dargelegten Vorbehalten genehmigt.
2. Der Zonenplan 1 : 2 000 und der Zonenplan 1 : 10 000 vom 5. September 1974 werden mit den in den Erwägungen dargelegten Vorbehalten genehmigt.

Die in der Gegend von Stafel und Obermatten ausgeschiedenen Wohnzonen können nicht als Bauzonen genehmigt werden.

3. Der Strassenplan 1 : 2 000 vom 5. September 1974 wird in der von der Gemeindeversammlung verabschiedeten Fassung, d.h. mit Ausnahme der darin eingezeichneten künftigen Hauptstrasse nach Matten, genehmigt.
4. Vom Gemeinderichtplan 1 : 10 000 und vom Strassenplan 1 : 2 000 vom 5. September 1974, soweit diesem Richtplanfunktion zukommt, wird Kenntnis genommen.
5. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
6. Dieser Beschluss bildet kein Präjudiz hinsichtlich der Anwendung des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung vom 17. März 1972.
7. Der Gemeindevorstand Matten wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
8. Die Gemeinde Matten wird ersucht, der kantonalen Planungsstelle fünf Exemplare des Baugesetzes abzugeben.
9. Es werden keine Kosten erhoben.
10. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

frei

Dr. Velli

Der Kanzleidirektor:

Caviezel

Dr. Caviezel