

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

Sitzung vom

24. August 2010

Mitgeteilt den

24. August 2010

Protokoll Nr.

777

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **St. Martin** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2009 eine neue Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Hof St. Martin
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Hof Mont
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Hof Lunschania
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Hof St. Martin
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Hof Mont
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Hof Lunschania
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde den Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 11. Februar 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) sowie die Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB) ein.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 21. März 2005 einen Vorprüfungsbericht. Eine zweite Vorprüfung wurde mit dem Planer am 24. Juni 2009 besprochen. Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 9. Dezember 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 14. Januar 2010. Es gingen keine Beschwerden ein. Mit Schreiben vom 24. Februar 2010 ersuchte der Gemeindevorstand St. Martin um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Planungsvorlage

Bis anhin verfügte die Gemeinde über keine Nutzungsplanung im Sinne von Art. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Baurechtliche Grundlage bildete lediglich ein Gefahrenzonenplan 1:10'000 vom 30. November 1979 sowie eine Normalbauordnung, die sich auf den 1987 aufgehobenen Art. 21 aKRG stützte. Mit der vorliegenden Nutzungsplanung schafft die Gemeinde St. Martin eine den heutigen Anforderungen gerecht werdende Ortsplanung.

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 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 kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.

Baugesetz

Das neue Baugesetz der Gemeinde St. Martin basiert auf dem Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden 2007 (MBauG 07) und ist konform mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welche voraussichtlich zum 1. Januar 2011 in Kraft treten wird. Damit verfügt die Gemeinde St. Martin über ein zeitgemässes Baugesetz.

Im Übrigen gibt das am 9. Dezember 2009 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonen- und Generelle Gestaltungspläne 1:1'000 Hof St. Martin, Hof Mont und Hof Lunschania

Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Bauzonengrösse

Die Gemeinde St. Martin weist mit der vorliegenden Ortsplanung Bauzonen im Umfang von ca. 8'930 m² (Dorfzone) aus. Davon sind ca. 5'607 m² (= 63 %) überbaut. Die Reserve an Wohnbauland bietet Platz für ca. 3 neue Bauten, verteilt auf die weit auseinander liegenden Fraktionen Hof und Mont. Um den Bedarf für Wohnbauzonen zu ermitteln, wird praxisgemäss die Trendmethode herangezogen. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch nicht möglich, da die Grösse der Flächen sowie die Einwohnerzahl zu gering sind, um ein statistisch verwertbares Ergebnis zu erhalten. Auch ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Dorfzone handelt, in der neben dem Wohnen auch ein gewisses Mass an Gewerbe zulässig ist. Die Bauzonen können unter dem Aspekt der Lage und Grösse genehmigt werden.

2. Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Hof Lunschania

a) Gefahrenzonen

Die Parzelle Nr. 99, welche sich im Eigentum der Gemeinde St. Martin befindet, wird zum Teil einer Zone für künftige bauliche Nutzung (ZKBN) zugewiesen. Entlang des „Ronggtobel“ wurde eine Gefahrenzone 1 (GF1) festgelegt, die Teile der ZKBN überlagert. - Gemäss Art. 38 Abs. 2 KRG herrscht für die Gefahrenzone 1 ein prinzipielles Bauverbot, weshalb die Ausscheidung einer Bauzone keinen Sinn ergibt und dem übergeordneten Recht widerspricht. Mit der Ausscheidung einer Zone für künftige bauliche Nutzung bekundet die Gemeinde die Absicht, die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt in eine Bauzone umzuwandeln. Die Zone für künftige bauliche Nutzung auf Parzelle Nr. 99 kann folglich nicht genehmigt werden, soweit sie von der Gefahrenzone 1 überlagert wird. Die Gemeinde St. Martin als Planungsträgerin sowie Grund-

eigentümerin erklärte sich mit Schreiben vom 14. Juli 2010 mit diesem Vorgehen einverstanden. Der entsprechende Parzellenteil wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

b) Wertvolle Bauten

Im vorliegenden Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Hof Lunschania wird dem ehemaligen Schulhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts keinerlei Schutzwürdigkeit beigemessen, obwohl es in gutem Zustand und darüber hinaus im „Bündner Bautenverzeichnis der gestalterischen und historisch wichtigen Bauten zwischen 1800 bis 1970“ inventarisiert ist (Verzeichnis Nr. 65). In Anbetracht dessen wird die Gemeinde ersucht, die Schutzwürdigkeit des Gebäudes unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege zu überprüfen und das Ergebnis gegebenenfalls im Generellen Gestaltungsplan umzusetzen.

Im Übrigen geben die Zonen- und Generellen Gestaltungspläne 1:1'000 resp. 1:10'000 vom 9. Dezember 2009 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können im Sinne der Erwägungen genehmigt werden.

F.

Generelle Erschliessungspläne 1:1'000 Hof St. Martin, Hof Mont und Hof Lunschania

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Das im kantonalen Inventar für Fuss- und Wanderwege geführte Wanderwegnetz ist in den Erschliessungsplänen nicht vollständig erfasst oder darstellungsbedingt oftmals nicht ersichtlich. Daher wird die Gemeinde St. Martin ersucht, sich diesbezüglich mit der BAW Bündner Wanderwege in Verbindung zu setzen, damit die Differenzen besprochen und im Hinblick auf eine nächste OP-Revision bereinigt werden können.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:1'000 resp. 1:10'000 vom 9. Dezember 2009 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 9. Dezember 2009 beschlossene **Baugesetz** wird genehmigt.
2. Die **Zonen- und Generellen Gestaltungspläne 1:1'000 Hof St. Martin, Hof Mont und Hof Lunschania** sowie der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000**, alle vom 9. Dezember 2009, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgenden Anliegen genehmigt:
 - a) Die Zone für künftige bauliche Nutzung auf Parzelle Nr. 99 wird, soweit sie von der Gefahrenzone 1 überlagert wird nicht genehmigt. Die entsprechende Fläche wird im Einvernehmen mit der Gemeinde der Landwirtschaftszone zugewiesen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, die Schutzwürdigkeit des ehemaligen Schulhauses unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege zu überprüfen und das Ergebnis gegebenenfalls im Generellen Gestaltungsplan umzusetzen.
3. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:1'000 Hof St. Martin, Hof Mont und Hof Lunschania** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000**, alle vom 9. Dezember 2009, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, die Generellen Erschliessungspläne mit dem kantonalen Inventar für Fuss- und Wanderwege in Absprache mit der BAW Bündner Wanderwege im Sinne der Erwägungen zu überprüfen.

4. Der Gemeindevorstand St. Martin 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 9. Dezember 2009 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.
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 ARE wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
8. Der Gemeindevorstand St. Martin sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
10. Mitteilung an:
 - [REDACTED] S
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [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