

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom
2. Oktober 2001

Mitgeteilt den
8. Oktober 2001

Protokoll Nr.
1558

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Medel/Lucmagn** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 9. November 2000 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- Baugesetz
- Zonenplanänderung 1:2'000 „Mutschnengia, Fadretsch“

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumplanung (ARP) verfasste mit Datum vom 30. März 2000 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 9. November 2000 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 13. November 2000. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 14. November 2000 ersuchte der Gemeindevorstand Medel/Lucmagn um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Baugesetz****1. Allgemeines**

Die zur Genehmigung eingereichte Revisionsvorlage umfasst nebst einer kleinen Zonenplanänderung ein vollständig neues Baugesetz. Auf eine gleichzeitige Revision der Zonenpläne, der Generellen Gestaltungspläne und der Generellen Erschliessungspläne wurde verzichtet, was unüblich ist und zu Doppelspurigkeiten führt. Die Gemeinde muss nämlich bei der Revision der erwähnten Pläne auch die entsprechenden Baugesetzesbestimmungen nochmals überprüfen und erforderlichenfalls anpassen, denn Pläne und Baugesetz stehen in gegenseitiger Beziehung und müssen harmonisieren.

2. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz einige formelle Mängel und rechtswidrige Vorschriften festgestellt werden, welche einer Korrektur durch die Regierung im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 23. Juli 2001 wurde die Gemeinde Medel/Lucmagn detailliert über die einzelnen Mängel im Baugesetz und über die vorgesehene Behebung dieser Mängel informiert. Der Gemeindevorstand Medel/ Lucmagn stimmte mit Schreiben vom 29. August 2001 der Behebung der formellen Mängel und rechtswidrigen Vorschriften in Art. 16 (Baubewilligung), Art. 24 (Waldabstand, Gewässerabstand), Art. 30 (Ausführung von Bauten und Anlagen), Art. 56 (Lagerzone) sowie Art. 58 (Übriges Gemeindegebiet) zu. Das ARP wird beauftragt, die entsprechenden Kennzeichnungen in den erwähnten Baugesetzesartikeln vorzunehmen.

3. Materielles

Art. 16 Baubewilligung

Art. 16 Abs. 2 Ziffer 14 sieht vor, dass Terrainveränderungen, Mauern aller Art und feste Schwimmbassins bewilligungspflichtig sind. Art. 16 Abs. 4 lit. c weicht diese Bestimmung auf, indem Terrainveränderungen und Mauern von der Bewilligungspflicht ausgenommen werden, sofern sie weniger als 50 cm vom gewachsenen Boden abweichen und die nachbarrechtlichen Auflagen eingehalten sind. Zumindest mit Bezug auf Terrainveränderungen und Mauern ausserhalb der Bauzonen kann dieser Dispens nicht genehmigt werden. Art. 16 Abs. 4 lit. c wird somit an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Art. 24 Waldabstand, Gewässerabstand

In Art. 24 Abs. 2 BauG ist ein minimaler Gewässerabstand von 10 m für das gesamte Gemeindegebiet vorgesehen. Gemäss Art. 21 Abs. 2 der eidg. Verordnung über den Wasserbau vom 2. November 1994 ist es Sache des Kantons, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Nach den bisherigen Erfahrungen hat sich die im Musterbaugesetz empfohlene Gewässerabstandsregelung mit einem Minimalabstand von 10 m innerhalb der Bauzonen und 20 m ausserhalb der Bauzonen insofern bewährt, als damit kaum negative Präjudizien für die Gewässer geschaffen werden können. Mit generell lediglich 10 m Abstand, also auch ausserhalb der Bauzonen und gegenüber dem Medelser Rhein, ist zu bezweifeln, dass ein ausreichender Gewässerabstand statuiert worden ist. Sobald der Raumbedarf für Gewässer in Anwendung von Art. 21 Abs. 2 der erwähnten eidg. Wasserbauverordnung im Einzelnen untersucht und festgelegt sein wird, muss die Gemeinde damit rechnen, dass sich grössere Gewässerabstände für einzelne Gewässer aufdrängen werden.

Art. 33 (Abwasser)

Nachdem in der Gemeinde Medel/Lucmagn kein Genereller Entwässerungsplan nach Art. 5 der eidg. Gewässerschutzverordnung vorliegt, wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass für das Einleiten von nicht verschmutztem Abwasser in ein oberirdisches Gewässer oder in eine ARA eine Bewilligung des Amtes für Umwelt erforderlich ist (Art. 14 Abs. 2 des kantonalen Gewässerschutzgesetzes i.V.m. Art. 7 lit. b und c der kantonalen Gewässerschutzverordnung).

Art. 43 Zonenschema

Die Gemeinde hat der Gewerbezone die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV zugeordnet. In Übereinstimmung mit Art. 43 der eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) sowie gestützt auf die gängige Praxis wäre der Gewerbezone grundsätzlich die ES III zuzuordnen. Gemäss Art. 41 Abs. 2 BauG dürfen in der Gewerbezone nur Wohnungen für den Betriebsinhaber oder für das Personal erstellt werden, deren ständige Anwesenheit notwendig ist. Zusätzlich liegt die Gewerbezone Fadretsch in einiger Entfernung von den nächstgelegenen Wohnbauzonen. Aufgrund dieses Sachverhalts kann davon ausgegangen werden, dass keine Wohngebiete durch Lärmimmissionen, welche von der Gewerbezone Fadretsch ausgehen, beeinträchtigt werden. Somit kann die der Gewerbezone Fadretsch zugeordnete ES IV ausnahmsweise genehmigt werden. Sollten aber weitere Gewerbezone an anderen Standorten ausgeschieden werden, müsste die ES-Zuordnung neu überprüft werden.

Art. 49 Grenz- und Gebäudeabstand

Die Gemeinde Medel/Lucmagn wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind. Diese können unter Umständen grösser sein als die minimalen Abstandsvorschriften gemäss Baugesetz. Tiefere Strassenabstände sind dann zulässig, wenn Baugestaltungs- oder Baulinien im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt wurden.

Art. 52 Landschaftsschutzzone

Art. 52 Abs. 2 BauG befasst sich mit der Zulässigkeit von Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone. Während im ersten Satz der Grundsatz statuiert wird, dass die Errichtung von Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Abbauvorhaben, Materialablagerungen und andere dem Schutzzweck entgegenstehende bauliche Vorkehren nicht gestattet sind, enthält der zweite Satz einerseits einen Vorbehalt zugunsten absolut standortgebundener land- und forstwirtschaftlicher Bauten und Anlagen und andererseits einen Vorbehalt zugunsten von „Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit der bestehenden Wasserkraftnutzung notwendig sind.“ Im dritten Satz wird schliesslich statuiert, dass bestehende Bauten und Anlagen im Rahmen der

Möglichkeiten der übergeordneten Gesetzgebung über Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen erneuert und erweitert werden dürfen, soweit die Einfügung in die Landschaft gewährleistet ist.

Problematisch ist der Vorbehalt zugunsten der Bauten und Anlagen, die im Zusammenhange mit der Wasserkraftnutzung stehen. Aufgrund einer Gegenüberstellung des ersten und zweiten Satzes von Art. 52 Abs. 2 muss gefolgert werden, dass solche Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone selbst dann zulässig wären, wenn sie dem Schutzzweck der Landschaftsschutzzone entgegen stehen. Ein derartiges Ergebnis liesse sich nur verantworten, wenn es entsprechend dem genauen Wortlaut effektiv nur um Bauten und Anlagen geht, die im Zusammenhang mit der bestehenden Wasserkraftnutzung und nicht etwa auch um solche, die in Verbindung mit einem Ausbau resp. einer Intensivierung der bestehenden Wasserkraftnutzung stehen. Es kann und darf gemäss Wortlaut des zweiten Satzes von Art. 52 Abs. 2 somit nur um die Erstellung von Bauten und Anlagen gehen, welche als Folge von Erneuerungen bestehender Anlagen notwendig werden. Auch wenn sich diese Einschränkung eigentlich bereits aufgrund des Wortlautes des zweiten Satzes von Art. 52 Abs. 2 ergibt, drängt es sich auf, die Genehmigung mit einer entsprechenden Präzisierung zu verbinden, um künftigen Missverständnissen vorzubeugen. Im Übrigen dürfte es selbstverständlich sein, dass solche Bauten und Anlagen sich möglichst gut in die Landschaft einzufügen haben, so wie dies gemäss dem dritten Satz von Art. 52 Abs. 2 generell auch für Erneuerungen und Erweiterungen bestehender zonenwidriger Bauten und Anlagen gilt.

Art. 57 Abbauzone

Art. 57 Abs. 3 BauG bestimmt, dass die Gestaltung der Abbauflächen nach Abschluss der Materialentnahme oder einzelner Etappen sowie weitere Massnahmen über die Gestaltung des Abbaugeländes und den Schutz der Umgebung „Bestandteil des Baugesuchs oder in einem Generellen Gestaltungsplan festgelegt“ seien.

Nach konstanter Praxis der Regierung ist die Gestaltung von Abbauflächen innerhalb einer Abbauzone in der Grundordnung festzulegen, da die Festlegung in einem Baugesuch in aller Regel nicht ausreicht. Die Gemeinde wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kaum Fälle vorstellbar sind, in denen die Endgestaltung einer Abbauzone erst im Baugesuch geregelt werden könnte.

Art. 68 Öffentliche Erschliessungsanlagen

Gemäss Art. 18 KRVO haben die Gemeinden im Rahmen der Vorschriften von Bund und Kanton u.a. „die Finanzierung der Erschliessung durch die Gemeinde und durch die Grundeigentümer“ zu ordnen (vgl. lit. d von Art. 18 KRVO). Regelungen über die Finanzierung der Erschliessung kommt mit Blick auf die Verwirklichung der Nutzungsplanung eine erhebliche Bedeutung zu. Angesichts dieser Bedeutung verlangt die Regierung in konstanter Praxis, dass die Finanzierung der Erschliessung zumindest in den Grundzügen im (genehmigungspflichtigen) Baugesetz selbst geregelt wird. Dieser Anforderung vermag das vorliegend zu beurteilende neue Baugesetz in Bezug auf öffentliche Erschliessungsanlagen (Art. 68) nicht zu genügen, da es sich hinsichtlich der von den Grundeigentümern zu tragenden Erschliessungsabgaben mit einem blossen Verweis auf „Reglemente“ resp. (künftige) Beschlüsse der Stimmberechtigten beschränkt. Art. 68 ist deshalb an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen, wobei der Gemeinde nahegelegt wird, sich bei der Überarbeitung sinngemäss an den Empfehlungen des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden, Ausgabe 99, zu orientieren (Art. 108 - 116 MBauG 99).

Im Übrigen gibt das am 9. November 2000 verabschiedete Baugesetz zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

C.

Zonenplanänderung 1:2'000 „Mutschnengia, Fadretsch“

Der am 9. November 2000 beschlossene Plan Zonenplanänderung 1:2'000 „Mutschnengia, Fadretsch“ gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 9. November 2000 verabschiedete **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen nach Art. 37 Abs. 4 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten und Empfehlungen genehmigt:

Direkte Korrekturen im Einvernehmen mit der Gemeinde:

- a) Art. 16 Abs. 2 Ziffer 8 wird wie folgt geändert:
„Versorgungs- und Transportleitungen wie Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen, Kanalisationsleitungen, Rohrleitungen zur Beförderung flüssiger und gasförmiger Brenn- und Treibstoffe, ausgenommen elektrische Leitungen sowie Telefonleitungen.“
- b) In Art. 24 Abs. 3 wird das Datum vom 19. Dezember 1995 durch das Datum vom 1. Juli 1996 ersetzt.
- c) Der letzte Satz von Art. 30 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
„In besonderen Fällen, namentlich bei Kulturobjekten sowie schützenswerten und erhaltenswerten Bauten und Anlagen, können Ausnahmen gestattet werden.“
- d) In Art. 56 Abs. 2 wird der Begriff „Aushubasphalt“ im Klammertext durch den Begriff „Ausbauasphalt“ ersetzt.
- e) Art. 58 Abs. 2 wird gestrichen.

Vorbehalte, Hinweise, Anliegen und Anweisungen:

- f) Art. 16 Abs. 4 lit. c (Baubewilligung) wird an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

- g) Die Genehmigung von Art. 33 Abs. 4 (Abwasser) wird mit dem Hinweis verbunden, dass das Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser nur nach Anordnung des Amtes für Umwelt (AfU) erfolgen darf und dass das Einleiten von nicht verschmutztem Abwasser in ein oberirdisches Gewässer einer Bewilligung des AfU bedarf, sofern solche Einleitungen im generellen Entwässerungsplan nicht vorgesehen sind oder kein genereller Entwässerungsplan vorliegt.
- h) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass gegenüber Kantonsstrassen die Grenzabstandsvorschriften gemäss kantonaler Strassengesetzgebung gelten. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, Art. 49 BauG (Grenz- und Gebäudeabstand) mit einem entsprechenden Vermerk zu versehen.
- i) Der zweite Satz von Art. 52 Abs. 2 (Landschaftsschutzzone) wird im Sinne der Erwägungen mit der Präzisierung genehmigt, dass unter „Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit der bestehenden Wasserkraftnutzung stehen“, ausschliesslich die Erneuerung der heute effektiv schon bestehenden Anlagen zur Wasserkraftnutzung zu verstehen ist und dass sich solche Erneuerungsvorhaben gut in das Landschaftsbild einzufügen haben.
- j) Art. 68 (Finanzierung öffentlicher Erschliessungsanlagen) wird an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

2. Der Plan **Zonenplanänderung 1:2'000 „Mutschnengia, Fadretsch“** vom 9. November 2000 wird genehmigt.

3. Der Gemeindevorstand Medel/Lucmagn wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekanntzugeben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 9. November 2000 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin ent-

haltende Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Rekurs erhoben werden kann.

4. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Rekursfrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses. Für die Gemeinde bleibt, sofern sie eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie geltend machen möchte, nur die staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht offen.
5. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen vorzunehmen.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Es werden keine Kosten erhoben.

8. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

Dr. E. Widmer-Schlumpf

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen