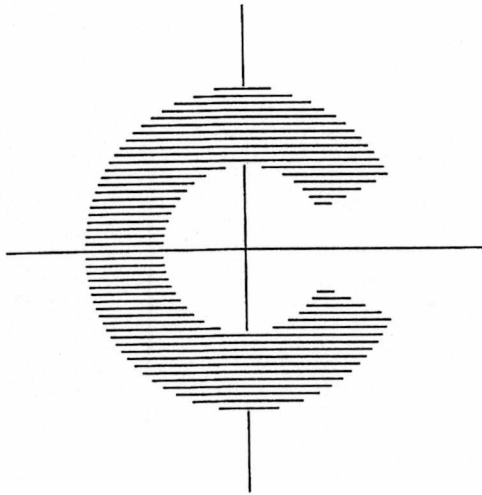


AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Kanton Graubünden
Gemeinde Medel/Lucmagn

Teilrevision Ortsplanung

Planungs- und Mitwirkungsbericht

481-9/10 Gr Ru/28.04.00/03.11.00

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

Via Santeri 1
7130 Ilanz
Telefon 081 920 09 20
Fax 081 920 09 49
e-mail info@cavigelli.ch

Casa Postigliun
7180 Disentis/Mustér
Telefon 081 947 49 09
Fax 081 947 49 22



Inhaltsverzeichnis

1	Revision Baugesetz.....	2
1.1	Anlass	2
1.2	Entwurf	2
2	Zonenplanänderungen.....	3
2.1	Anlass	3
2.2	Zonenplanänderungen Fadretsch - Gewerbezone	3
2.3	Zonenplanänderung Mutschnengia	4
3	Mitwirkungsverfahren	4
4	Schlussbemerkungen	4



1 Revision Baugesetz

1.1 Anlass

Das Baugesetz der Gemeinde Medel stammt aus dem Jahr 1986. Es enthält sehr detaillierte und weitgehende Bauvorschriften, die nicht mehr dem heutigen Verständnis entsprechen (Materialvorschriften für die Gebäudefassaden und ähnliches). Die Baukommission hatte in den vergangenen Jahren vermehrt Probleme bei der Beurteilung und Bewilligung von an sich unbestrittenen Bauvorhaben. Der Ausnahmeartikel musste in der Folge sehr oft zu Hilfe genommen werden. Der Gemeinderat hat aufgrund dieser sehr unbefriedigenden Situation bereits am 7. Oktober 1997 beschlossen, das Baugesetz zu revidieren und eine Planungskommission gewählt. Dieses Vorhaben wurde dem Amt für Raumplanung im Rahmen einer Teilrevision mitgeteilt mit der Bitte um eine Beurteilung der gesamten Ortsplanung. Am 6. Juli 1998 erhielt die Gemeinde einen Problemkatalog, welcher die Revisionsbedürftigkeit der gesamten Nutzungsplanung aufzeigte. Das empfohlene Vorgehen mit Grundlagenbeschaffung (Inventare, Leitbild usw.) und anschliessender Gesamtrevision wurde seitens der Gemeinde grundsätzlich nicht bestritten. Aufgrund des absehbaren Umfangs und Zeitbedarfes für alle anstehenden Planungsarbeiten musste jedoch eine gangbare Zwischenlösung gesucht werden, um innert nützlicher Frist ein vernünftig anwendbares Baugesetz verfügbar zu haben.

Die Gemeinde entschied deshalb, trotz der anstehenden Gesamtrevision in einem ersten Schritt das Baugesetz zu revidieren. Ausgehend vom Musterbaugesetz und von den rechtskräftigen Planungsmitteln soll eine Grundlage geschaffen werden, die schnellstmöglich wieder eine zweckmässige Handhabung von Bau- und Planungsverfahren ermöglicht. Mit der anstehenden Gesamtrevision soll und kann diese Grundlage später an neue Vorgaben der Pläne angepasst oder entsprechend ergänzt werden.

Nach Einholung mehrerer Offerten wurde Frau M. Grob vom Ingenieurbüro Cavigelli und Partner beauftragt, das neue Baugesetz in diesem Sinne mit der Planungskommission zu erarbeiten.

1.2 Entwurf

Der Entwurf basiert auf dem Musterbaugesetz. Bezüglich Richtplanung und Grundordnung werden alle Planungsmittel erfasst, die im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision vorgesehen sind. Die Bauvorschriften wurden aufgrund der Erfahrungen mit dem alten Baugesetz vollständig überarbeitet. Für alle in der aktuellen Nutzungsplanung vorkommenden Zonen werden die entsprechenden Zonenvorschriften definiert. Es werden jedoch noch keine Zonenvorschriften definiert, die zwar im Rahmen der anstehenden Revision absehbar, jedoch in den aktuellen Plänen noch nicht enthalten sind. Dies soll dannzumal gleichzeitig mit der Überarbeitung der Zonenpläne erfolgen.

Als Zwischenlösung müssen auch Elemente gemäss rechtsgültigen Zonenplänen baugesetzlich beschrieben werden, die voraussichtlich im Rahmen der Gesamtrevision wegfallen resp. mit anderen Planungsmitteln bearbeitet werden (z. B. Verkehrsflächen im Zonenplan).

In der fast vollständig überbauten Dorfzone - sie umfasst im wesentlichen die alten Ortsteile - soll künftig vermehrt auf die bestehende Bausubstanz abgestellt werden. Auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer wird deshalb neu verzichtet, wobei die maximalen Gebäude-dimensionen beschränkt werden (Gebäudehöhe, Gebäudelänge). Da in der Dorfzone die Anpassung - Eingliederung in die bestehenden Siedlungsstrukturen - im Vordergrund steht, ist jedoch das zulässige Mass immer im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben vor der Projektierung abzuklären.

Betreffend Gestaltung muss das Baugesetz später im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Generellen Gestaltungsplanes ergänzt werden. Eine im bisherigen Gesetz fehlende Bestimmung zu den Natur- und Kulturobjekten (im Zonenplan bezeichnet) kann demgegenüber nun ergänzt werden.

Die Erschliessung wird im Baugesetz nur sehr generell geregelt. In Anbetracht der neuen gesetzlichen Vorgaben in diesem Bereich will die Gemeinde zu gegebener Zeit die notwendigen Regelungen in Erschliessungsreglementen vorsehen.

Die Verfahren und Kompetenzen (Baubehörde, Baukommission) werden ebenfalls aufgrund der bisherigen zum Teil unbefriedigenden Abläufe klar geregelt. Doppelspurigkeiten sollen vermieden werden, und die Baukommission soll einen klar definierten Verantwortungs-bereich erhalten.

2 Zonenplanänderungen

2.1 Anlass

Die Gemeinde hat für ein kleineres Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone die notwendige Zustimmung des Kantons nicht erhalten. Der Standort befindet sich unmittelbar angrenzend an die Bauzone und muss aus topographischen Gründen ausserhalb derselben vorgesehen werden. Eine weitere geringfügige Umzonung ergibt sich aus neuen Nutzungsverhältnissen und Bauvorhaben.

2.2 Zonenplanänderungen Fadretschi - Gewerbezone

Obwohl die Zonenordnung im Bereich der ARA in Fadretschi erst im Januar 1999 von der Regierung neu genehmigt worden war, muss bereits wieder eine geringfügige Korrektur vorgenommen werden. Es liegen heute konkrete Bauvorhaben für eine gewerbliche Nutzung vor. Hierbei zeigt sich, dass das Angebot an Gewerbezone den Ansprüchen nicht genügt. Demgegenüber ist die Reserve an Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aus aktueller Sicht eher zu gross bemessen. Die Gemeinde erachtet die südlich der ARA liegende, unüberbaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als genügend und will die nördlich angrenzende, mit der Revision von 1999 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesene Fläche neu als Gewerbezone ausscheiden. Die Umzonung betrifft eine Fläche von 728 m² und ist im Eigentum der politischen Gemeinde. Die Gemeinde verfügt damit insgesamt über reine Gewerbezone im Umfang von 2'790 m².

2.3 Zonenplanänderung Mutschnengia

In der Fraktion Mutschnengia ist vor wenigen Jahren ein neues Gasthaus erstellt worden. Im ausserordentlich steilen Gelände gestaltet sich die Anlage von Parkplätzen als sehr schwierig. Im Umschwung des Gebäudes ist der verfügbare Platz ausgeschöpft. Es zeigt sich heute, dass ein zusätzliches Parkplatzangebot für die Existenz des Betriebes von grosser Bedeutung ist. Eine sinnvolle Anlage ist jedoch nur am Eingang des Siedlungsgebietes auf der Restfläche zwischen den beiden Erschliessungsstrassen möglich. Diese Fläche ist heute der Landwirtschaftszone zugewiesen und die Baubewilligung für Parkplätze wurde im BAB-Verfahren abgewiesen. Der Bereich gehört räumlich durch die begrenzenden Strassen eindeutig zum Siedlungsgebiet. Zwischen heutiger Bauzonengrenze und vorgesehener Parkieranlage befindet sich gemäss Zonenplan ein Aussichtspunkt mit freizuhaltendem Sichtbereich. Mit der neuen Zonenordnung soll nun das Siedlungsgebiet in diesem Bereich den tatsächlichen Gegebenheiten sinnvoll angepasst werden. Der heute in der Landwirtschaftszone liegende Teil der Parzelle Nr. 594 wird vollständig der Dorfzone zugeordnet. Der Bereich wird jedoch fast vollständig mit einem Hochbauverbot überlagert, so dass der Aussichts- und Umgebungsschutz der gegenüberliegenden Kapelle gewährleistet werden kann.

Hinweis: Die bisherige Abgrenzung der Dorfzone ist auf die frühere Parzellierung abgestimmt. Nachdem mit der Gesamtmelioration nun sowohl eigentums- wie auch erschliessungsmässig neue Verhältnisse geschaffen worden sind, kann die Zonenordnung sinnvoll angepasst werden.

3 Mitwirkungsverfahren

Der Entwurf des Baugesetzes und die Zonenplanänderungen wurden vom 12. November bis 13. Dezember 1999 in der Gemeindekanzlei öffentlich aufgelegt. Das Baugesetz konnte von jedermann bestellt werden. Am 3. Dezember 1999 wurde eine Orientierungsveranstaltung durchgeführt, an welcher die Planerin und der Vorstand die Zonenplanänderungen und das neue Baugesetz vorstellten. Die Interessierten hatten Gelegenheit, Fragen zu stellen und die Neuerungen gegenüber dem alten Baugesetz zu diskutieren. Im Rahmen des Auflageverfahrens gingen keine Änderungswünsche beim Gemeindevorstand ein.

Im November 1999 wurde der Entwurf auch dem kantonalen Amt für Raumplanung zur Beurteilung eingereicht. Aufgrund des Berichtes zum Baugesetz vom April 2000 wurden einige wenige Artikel präziser formuliert, jedoch keine wesentlichen materiellen Änderungen vorgenommen. Das neue Baugesetz wurde von der Planungskommission und vom Vorstand einstimmig verabschiedet.

4 Schlussbemerkungen

Die Gemeinde beabsichtigt, in absehbarer Zeit ihre Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten. Es ist ihr bewusst, dass die vorliegenden Planungsmittel den Anforderungen nicht mehr ge-



nügen und diese Teilrevision unter diesem Aspekt von der Genehmigungsbehörde als problematisch beurteilt wird. Es handelt sich jedoch einerseits um dringende, projektbezogene Zonenplanänderungen, die notwendig sind, nachdem die Baubewilligung im Verfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone nicht erteilt werden konnte. Alternative Lösungen sind für beide Bauvorhaben nicht gegeben, und eine Bearbeitung im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung wäre aus zeitlichen Gründen unmöglich.

Mit dem neuen Baugesetz können kurzfristig neue Anforderungen gemäss übergeordneter Gesetzgebung und wesentliche Anliegen der Gemeinde betreffend Bauvorschriften im Baubewilligungsverfahren realisiert werden. Im Rahmen der vorgesehenen Gesamtrevision werden vor allem Ergänzungen, Streichungen und gegebenenfalls einzelne Anpassungen notwendig sein. Auch hierüber ist sich die Gemeinde im klaren und erachtet den eingeschlagenen Weg unter den gegebenen Verhältnissen trotzdem als am zweckdienlichsten. Nur so ist sie in der Lage, ihre anstehenden dringenden Probleme kurzfristig zu lösen.

Die Gemeinde hofft, dass ihre Zonenpläne nun schnellstmöglich im Rahmen der laufenden Digitalisierungsaktion vom Amt für Raumplanung aufgearbeitet werden können. Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der neuen Verhältnisse nach Abschluss der Güterzusammenlegung (der Eigentumsübergang ist Ende 1999 vorgesehen) wird sie sich einen Überblick über die anstehenden Probleme verschaffen und würde sich freuen, dann auf die Unterstützung der zuständigen Amtsstellen zählen zu dürfen.

Ilanz, 28. April 2000/3. November 2000

Ingenieurbüro Cavigelli und Partner

H. Cavigelli

i. V. M. Grob