



Sitzung vom

13. Juli 1993

Mitgeteilt den

19. JULI 1993

Protokoll Nr.

1754

E						6. AUG. 1993		Nr.
C	R	N	B	J	K	R		

A.

Am 4. Dezember 1992 verabschiedete die Gemeindeversammlung von **Schlans** die Gesamtrevision der Ortsplanung, umfassend das Baugesetz, den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000, den Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:5'000 / 10'000, den Generellen Erschliessungsplan (Strassenplan) 1:1'000, den Generellen Erschliessungsplan (Versorgungsplan) 1:1'000 sowie den Gefahrenzonenplan (Überarbeitung Teilgebiet Val Plaunca) 1:10'000. Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) vom 20. Mai 1973 erfolgte am 11. Dezember 1992. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 16. Dezember 1992 ersucht der Gemeindevorstand Schlans um Genehmigung der Gesamtrevision im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.

Baugesetz

Art. 51 (Zonenschema)

Nach Art. 24 Abs. 1 KRG hat die Gemeinde für die Bauzonen nebst der Nutzungsart unter anderem auch das Nutzungsmass zu bestimmen. Bezüglich der Wohnzone H vermögen die Gesetzesbestimmungen diesen Anforderungen nicht zu genügen. Für die Wohnzone H sind im Zonenschema lediglich Vorschriften über maximale Gebäudehöhen, maximale Firsthöhen, maximale Gebäudelängen und minimalen Grenzabstände festgelegt. Die im Zonenplan festgelegte Quartierplanpflicht vermag das Mass der

Nutzung auch nicht hinreichend zu definieren. Der Quartierplan ist nämlich nicht Teil der Grundordnung. Da die Wohnzone H nicht parzelliert ist, könnten aufgrund der ungenügenden baugesetzlichen Bestimmungen theoretisch Wohnhäuser erstellt werden, welche einer Ausnützungsziffer von über 1.0 entsprechen, was eine unerwünschte Ueberbauung zur Folge haben könnte.

Gestützt auf diese Ausführungen wird die Gemeinde verpflichtet, für die Wohnzone H zusätzliche Vorschriften über das Nutzungsmass zu erlassen. Dies kann durch die Festlegung einer Ausnützungsziffer oder durch die Statuierung weitergehender Gebäudevorschriften (Gebäudetiefe, Geschosszahl, grössere Grenz- und Gebäudeabstände, Bestimmungen zur Freiraumgestaltung etc.) erfolgen. Als weiteres Instrumentarium kommen auch differenzierte Nutzungsvorschriften im Rahmen eines die Wohnzone H umfassenden Generellen Gestaltungsplanes in Frage. In der Gemeinde Schlans dürfte jedoch die Festlegung einer Ausnützungsziffer mit der entsprechenden Anpassung des Baugesetzes das geeignete Instrument sein, um Art. 24 Abs. 1 KRG zu genügen. Die Festlegung einer Ausnützungsziffer wirkt der Gefahr einer Übernutzung entgegen, indem auf eine klare und einfache Art und Weise der Zonencharakter eines ganzen Gebietsabschnittes sowie dessen Baudichte definiert werden können.

Bis die notwendigen Ergänzungen (im Verfahren nach Art 37 KRG) abgeschlossen sind, wird für die Wohnzone H vorübergehend und ersatzweise eine Ausnützungsziffer von 0.5 festgelegt.

Im übrigen kann das Baugesetz vom 4. Dezember 1992 genehmigt werden.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000

1. Bauzonengrösse

Die im revidierten Zonenplan ausgeschiedenen Bauzonen umfassen rund 4.4 ha. Davon sind gemäss Übersicht über den Stand der Überbauung vom Mai 1992 rund 2.9 ha überbaut. Von Interesse ist die Bauzonengrösse hinsichtlich der eigentlichen Wohnbauzonen, d. h. hinsichtlich der Dorfzone V, der Dorferweiterungszone VE und der Wohnzone H. Diese umfassen rund 4.1 ha, wovon ca. 2.6 ha überbaut sind. Die

Reserven an Wohnbauzonen betragen demnach rund 1.5 ha. Den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde entsprechend, soll in den nächsten 15 Jahren pro Jahr durchschnittlich ein Wohnhaus und im Gebiet Carisch eine Pension erstellt werden. Dies ergibt ein Bedarf an Wohnbauzonen von rund 1.2 ha. Damit übersteigt die Reserve an Wohnbauzone den Bedarf um rund 0.3 ha. Unter Berücksichtigung der besonderen Situation von Schlans und unter der Voraussetzung, dass - wie im folgenden Punkt dargelegt wird - die Grösse der Dorferweiterungszone VE im Gebiet Carisch und Pansal auf das Notwendige redimensioniert wird, kann die Grösse der Wohnbauzone akzeptiert werden.

2. Dorferweiterungszone Carisch und Pansal

Im weitgehend unerschlossenen Gebiet Carisch wurde eine Dorferweiterungszone ausgeschieden, um eine Pension erstellen zu können. Das Gebiet Carisch und Pansal ist nur im östlichsten Teil mit einer Garage überbaut und vom eigentlichen Siedlungsgebiet durch eine Freihaltezone, welche für die Fernsicht auf die Burgruine sehr wichtig ist, getrennt. Eine vom übrigen Baugebiet abgetrennte Überbauung in Carisch steht in Konflikt mit dem Orts- und Landschaftsbild. Zudem befinden sich im Gebiet Carisch sehr gute Landwirtschaftsflächen, welche sogar ackerbaulich genutzt werden können.

In Anbetracht des öffentlichen Interesses an einem Gastwirtschaftsbetrieb und in Abwägung aller Interessen kann dem Standort der Pension grundsätzlich jedoch zugestimmt werden. Die geplante Pension soll jedoch den Abschluss der Siedlung bilden. Im Hinblick auf diese Forderung sowie angesichts des erwähnten Umstandes, dass die ausgeschiedenen Wohnbauzonen gesamthaft eher zu gross sind, muss auf den östlichen Streifen der Dorferweiterungszone im Gebiet Pansal in Richtung Osten verzichtet und die für die Pension notwendige Fläche redimensioniert und zweckgebunden einer entsprechenden Zone (z. B. Hotelzone) zugeordnet werden. Die Dorferweiterungszone Carisch und Pansal ist in diesem Sinne zur Überarbeitung zurückzuweisen.

3. Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) ist in der Legende des Zonenplans die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet worden. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) der ZöBA grundsätzlich die ES II zuzuordnen ist, wobei allfällige Teile der ZöBA, denen aufgrund

grundsätzlich die ES II zuzuordnen ist, wobei allfällige Teile der ZöBA, denen aufgrund von Lärmvorbelastung oder Eigenlärm ausnahmsweise die ES III zugeordnet wird, speziell bezeichnet werden müssen (z.B. ES II / *III). Die korrekte Zuordnung der ES ist bei der nächsten Gelegenheit nachzuholen.

Im übrigen kann der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 vom 4. Dezember 1992 genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:5'000 / 10'000

1. Naturschutzzone

Die Ausscheidung der Naturschutzzone Prada Plauna wird begrüsst. Allerdings gibt es auf dem Gemeindegebiet von Schlans noch weitere schutzwürdige Naturobjekte, insbesondere die trockenen, von Magerwiesen durchsetzten Föhrenwälder auf Kalk unmittelbar oberhalb des Dorfes sowie die schützenswerten Magerwiesen im Grenzbereich zur Gemeinde Trun. Gemäss kantonalem Vollzugskonzept Naturschutz soll der Biotopschutz mit den Instrumenten der Raumplanung erfolgen. Der Gemeinde wird daher empfohlen, bei nächster Gelegenheit diese Magerwiesen ebenfalls einer Naturschutzzone zuzuweisen.

2. Grundwasser- und Quellschutzzone

Da die Quellen Sur Seivs infolge ihrer Lage, insbesondere durch den oberhalb liegenden Wald, natürlicherweise gut geschützt sind, kann der vorliegenden Grundwasser- und Quellschutzzone zugestimmt werden. Der Gemeinde wird aber empfohlen, bei nächster Gelegenheit eine generelle Schutzzonenausscheidung durch einen Geologen vornehmen zu lassen.

Der Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1 : 5'000 / 10'000 vom 4. Dezember 1992 kann genehmigt werden.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 (Strassenplan)

Der Generelle Erschliessungsplan 1 : 1'000 (Strassenplan) vom 4. Dezember 1992 kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 (Versorgungsplan)

Der Generelle Erschliessungsplan 1 : 1'000 (Versorgungsplan) vom 4. Dezember 1992 kann genehmigt werden.

G.

Gefahrenzonenplan (Überarbeitung Teilgebiet Val Plaunca) 1 : 10'000

Nachdem die Gefahrenzonen in die Zonenpläne integriert worden sind, bedarf der Gefahrenzonenplan (Überarbeitung Teilgebiet Val Plaunca) 1 : 10'000 keiner Genehmigung.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz vom 4. Dezember 1992 wird mit der Anweisung genehmigt, dass hinsichtlich der Wohnzone H weitergehende Vorschriften über das Nutzungsmass zu erlassen sind. Uebergangsmässig wird für die Wohnzone H hiermit provisorisch eine Ausnützungsziffer vom 0.5 festgelegt, wobei die Berechnungsweise sich nach Art. 65 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden, Ausgabe 1988, zu richten hat.

2. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1 : 1'000 vom 4. Dezember 1992 wird mit folgendem Vorbehalt und Anweisung genehmigt:
 - a) Die Dorferweiterungszone VE in Carisch und Pansal wird im Sinne der Erwägungen zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - b) Die korrekte Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist bei der nächsten Gelegenheit nachzuholen.
3. Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1 : 5'000 / 10'000 vom 4. Dezember 1992 wird mit folgenden Empfehlungen genehmigt.
 - a) Der Gemeinde wird empfohlen, bei nächster Gelegenheit die Magerwiesen und Trockenstandorte im Sinne der Erwägungen einer Naturschutzzone zuzuweisen.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, bei nächster Gelegenheit eine generelle Grundwasser- und Quellschutzzonenausscheidung durch einen Geologen vornehmen zu lassen.
4. Der Generelle Erschliessungsplan 1 : 1'000 (Strassenplan) vom 4. Dezember 1992 wird genehmigt.
5. Der Generelle Erschliessungsplan 1 : 1'000 (Versorgungsplan) vom 4. Dezember 1992 wird genehmigt.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Der Gemeindevorstand von Schlans wird angewiesen, das Datum und den Inhalt dieses Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.
8. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die nötigen Kennzeichnungen in den Originalplänen sowie im Baugesetz vorzunehmen.
9. Es werden keine Kosten erhoben.

10. Mitteilung an den Gemeindevorstand 7168 Schlans, an Herrn F. Lutz, Ingenieurbüro Lutz, Schmid & Co., Giacomettistrasse 110, 7006 Chur, an das kantonale Forstinspektorat, an das kantonale Tiefbauamt, an das kantonale Meliorations- und Vermessungsamt, an den Archäologischen Dienst Graubünden, Schloss, 7023 Haldenstein, an das kantonale Amt für Denkmalpflege, an das kantonale Amt für Landschaftspflege und Naturschutz, an die Fachstelle Fuss- und Wanderwege, an das kantonale Landwirtschaftsamt, an das kantonale Amt für Umweltschutz, an das kantonale Jagd- und Fischereiinspektorat, an die Gebäudeversicherung des Kantons Graubünden, an die Kantonspolizei (Verkehrspolizei), an den Gemeindeverband Surselva, Casa Cumin, 7130 Ilanz, im Doppel an das Amt für Raumplanung (unter Beilage der Planungsunterlagen), an die Kanzleidirektion und im Doppel an das Departement des Innern und der Volkswirtschaft.



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Maissen
Dr. Maissen

Der Kanzleidirektor:

W. Frizzoni

lic. iur. W. Frizzoni