

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

14. Februar 2011

Mitgeteilt den

15. Februar 2011

Protokoll Nr.

114

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Madulain** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2009 eine Totalrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Madulain die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 5. Februar 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Plan 1:2'000 "Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)" vom 1. Februar 2010
- Tabelle "Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife" vom 1. Februar 2010
- Plan 1:1'000 "Bestandesaufnahme Ortsbild" vom 28. November 2003 (integrierender Bestandteil des PMB)
- Bestandesaufnahme Ortsbildelemente, August 2003 (integrierender Bestandteil des PMB)
- Bericht zur summarischen Ausscheidung der Schutzzonen für die genutzten Quellen im Gebiet der Gemeinde Madulain vom 5. Februar 1999 von Marco R. Gilly, geolog diplomà SIA, 7530 Zernez (integrierender Bestandteil des PMB)

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 10. November 2008 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 14. Dezember 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 28. Januar 2010. Es gingen zwei Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 12. März 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Madulain um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der zu genehmigenden Planungsvorlage der Gemeinde Madulain bildet eine Totalrevision aller rechtskräftigen Planungsmittel der Ortsplanung Madulain, insbesondere des Baugesetzes mit u.a. neuen Bestimmungen zur Förderung des Erst- und Einschränkung des Zweitwohnungsbaus.

Im Baugesetz wurden neben der Umsetzung der Vorgaben des Regionalen Richtplans „Zweitwohnungsbau“ zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus auch eine Erstwohnanteilsregelung sowie eine Lenkungsabgabe auf neu geschaffene Zweitwohnungen verankert. Ferner wurde das Baugesetz dem KRG und der entsprechenden Verordnung (KRVO) angepasst, dies in Anlehnung an das Musterbaugesetz 2007 (MBauG 07).

Die weiteren Planungsmittel wurden anhand der Revisionsziele entsprechend aktualisiert und erneuert. Dabei wurden auch die Daten der amtlichen Vermessung (AV93) aufbereitet. Es wurden hauptsächlich Anpassungen an der Zonenstruktur (Auszonungen, kleinräumige Ein- und Umzonungen von Wohnbauzonen an strategisch bedeutsamen Orten, Arrondierungen, Grenzbereinigungen etc.) und Anpassungen an den Gestaltungsvorschriften (Festlegungen von Freihaltebereichen und Pflicht zur

Gestaltungsberatung im historisch bedeutsamen Kern, Bezeichnung von wertvollen Bauten und Anlagen, Anpassung der Baulinien etc.) vorgenommen.

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) samt Zusatz "Erst- und Zweitwohnungen sowie touristische Beherbergung (von der Regierung beschlossen am 10. November 2009 und vom Bundesrat genehmigt am 15. März 2010) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan (insbesondere Richtplan „Zweitwohnungsbau“) übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

1. Allgemeines

Die Gemeinde hat ihr Baugesetz (BauG) mit der vorliegenden Gesamtrevision auf das KRG sowie auf die Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) – beide in Kraft seit dem 1. November 2005 – abgestimmt.

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Es ist geplant, die Umsetzung der IVHB über Anpassungen der kommunalen Baugesetze vorzunehmen. Die Gemeinden werden demnächst über eine Teilrevision der KRVO einen entsprechenden Auftrag erhalten.

2. Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 11. Januar 2011 wurde die Gemeinde Madulain darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte mit Schreiben vom 17. Januar 2011 der Behebung der formellen Mängel (Änderung der Marginalie von Art. 25 BauG und Änderung des Artikelverweises in Art. 92 Abs. 2 BauG) im Baugesetz zu.

Sodann erklärte sich die Gemeinde in der erwähnten Bestätigung auch mit der Änderung der rechtswidrigen Formulierung in Art. 63 Abs. 2 BauG (Jahreskontingent der Gemeinde) einverstanden. Gemäss Art. 1 Abs. 2 der Vorschriften zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus im regionalen Richtplan Oberengadin „Zweitwohnungsbau“ vom 26. Juni 2008 haben die Gemeinden jenen Ortsansässigen Priorität bei der Kontingentvergabe einzuräumen, welche eine Zweitwohnung zur Finanzierung eines Eigenheimes erstellen wollen. Die Gemeinde Madulain lässt mit der gewählten Formulierung in Art. 63 Abs. 2 BauG jedoch offen, ob sie eine solche Priorisierung gewährt oder nicht, womit die Bestimmung richtplanwidrig und somit rechtswidrig ist. Die Bestimmungen des regionalen Richtplanes „Zweitwohnungsbau“ sind von den Gemeinden in ihren Baugesetzen umzusetzen, damit sie nicht nur behörden-, sondern auch eigentümerverbindlich sind. Dabei stehen den Gemeinden nur da Spielräume offen, wo solche explizit gewährt werden, was bei der Priorisierung der Kontingentsvergabe an Ortsansässigen nicht der Fall ist. Die Gemeinden sind somit gehalten, diese Priorisierung in ihre Baugesetze zu übernehmen. Die Regierung nimmt deshalb gestützt auf Art. 49 Abs. 3 KRG bei Art. 63 Abs. 2 BauG im Einvernehmen der Gemeinde folgende direkte Korrektur vor:

„Die Baubehörde räumt Ortsansässigen, welche zur Mitfinanzierung eines Eigenheimes in Form einer Erstwohnung eine Zweitwohnung von maximal 130 m² BGF erstellen wollen (Einliegerwohnung), bei der Zusicherung eines Kontingentes Priorität ein.“

Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Baugesetz vorzunehmen.

3. Materielles

Art. 10 (Zonenschema)

Die Gemeinde sieht in Art. 18 Abs. 2 BauG vor, dass die Siedlungsstruktur und Bauweise in der Kernerweiterungszone nach den Vorgaben der Bebauung in der Kernzone zu entwickeln seien. Da jedoch in der Kernzone und in der Kernerweiterungszone verschiedene Grenzabstände (2.5 m/4.0 m resp. 4.0 m/7.0 m) einzuhalten sind, wird es schwierig, dieses Ziel zu erreichen. Die Regierung empfiehlt der Gemeinde deshalb, in Anwendung von Art. 77 Abs. 1 KRG eine Unterschreitung der Grenzabstände in der Kernzone zuzulassen, sofern eine Vereinbarung vorliegt und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Im Übrigen gibt das am 14. Dezember 2009 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die in der bisherigen Zonenplanung aus den Jahren 1982 und 1985 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfkernzone, Dorfkernerweiterungszone, Wohnzonen 3 + 4, A und B) umfassten rund 13.9 ha. Eine am 22. Januar 1990 beschlossene Teilrevision der Ortsplanung, mit welcher ca. 0.8 ha neu einer Wohnzone für Ortsansässige zugewiesen resp. ca. 0.5 ha neu eingezont wurden, genehmigte die Regierung mit Beschluss Nr. 3252 vom 18. Dezember 1990. Von den insgesamt ca. 14.4 ha vorhandenen Wohnbauzonen waren gemäss grober Berechnung der im Bericht „Gesamtübersicht Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (UEB)“ des damaligen Amtes für Raumplanung vom Oktober 1992 zusammengestellten Übersicht rund 6.6 ha überbaut, was eine überschlagsmässig berechnete Reserve von ungefähr 7.8 ha ergab. Eine weitere geringfügige Einzonung von rund 0.15 ha Wohnzone für Ortsansässige

genehmigte letztlich die Regierung mit Beschluss Nr. 1573 vom 11. November 2003. Demnach kann von einer Wohnbauzonengrösse von gesamthaft ca. 14.55 ha ausgegangen werden.

Die im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ausgeschiedenen, dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Kernzone, Kernerweiterungszone, Wohnzone A, B und für Ortsansässige) umfassen laut der vorliegenden Übersicht UEB insgesamt rund 10.79 ha, wovon rund 9.22 ha (85 %) als überbaut und rund 1.57 ha (15 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. In dieser Wohnbauzonenreserve nicht enthalten sind die vorhandenen Nutzungsreserven innerhalb des gemäss Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife als überbaut ausgewiesenen Gebietes.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach die Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die im neuen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von rund 1.57 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

Der grundsätzliche Bauzonenbedarf für Gemeinden wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten Trendmethode berechnet. Danach beträgt die rechnerisch maximal mögliche Ausdehnung der Reserve an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahre in der Gemeinde Madulain rund 2.1 ha (ungefährer Wohnbauzonenverbrauch von ca. 2.6 ha in den letzten 19 Jahren). Aus den vorstehenden Zahlen ergibt sich, dass die von der Gemeinde festgelegten Wohnbauzonenreserven von rund 1.57 ha die rechnerisch maximal mögliche Ausdehnung der Wohnbauzonen für die kommende Planungsperiode unterschreiten.

Die Gemeinde Madulain hat in der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihre Wohnbauzonen letztlich um rund 3.76 ha reduziert. Im Gebiet „Vallatscha-Fontauna-

Späh“ sind beispielsweise die im Rahmen von Quartierplanungen durch Nutzungskonzentration freigehaltenen Bereiche der Wohnbauzone von rund 3.0 ha der Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Demgegenüber steht lediglich eine geringfügige Neueinzonung rund 0.1 ha (Kernzone) im Gebiet „Surova“ mit einem überlagerten Freihaltebereich am westlichen Ortseingang zur Debatte. Die Bestrebungen der Gemeinde Madulain zur Festlegung einer bedarfsgerechten Grösse der Wohnbauzone sind zweckmässig.

Zusammenfassend können die von der Gemeinde Madulain im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 festgelegten Wohnbauzonen in Bezug auf die Aspekte der Bauzonengrösse genehmigt werden.

2. Geringfügige Erweiterung der Kernzone auf der Parzelle Nr. 2

Die geringfügige Erweiterung der Kernzone mit einem überlagerten Freihaltebereich auf der Parzelle Nr. 2 im Gebiet „Surova“ ermöglicht einerseits die künftige Sicherung des für das Siedlungsbild bedeutsamen Ortseingangs vor störenden Eingriffen, andererseits auch eine massvolle Aufwertung des Ortseingangs, beispielsweise über ein allfällig künftiges Folgeprojekt an den oberirdisch vorhandenen Bauten und Anlagen (erhaltenswerte Mauern, Gartenanlage etc.). Auf den Nachweis der Erfüllung der sechs Anforderungen gemäss RIP2000 (vgl. ab Kapitel 5.3.1 Siedlungsgebiet, „Strategische Schwerpunkte“) kann im vorliegenden Fall aufgrund der Zugehörigkeit dieses bedeutsamen Aussenraumes zum traditionellen Ortsbild und der festgelegten Schutzmassnahmen im Generellen Gestaltungsplan und Baugesetz sowie letztlich aufgrund der Geringfügigkeit der Kernzonenerweiterung um lediglich ca. 0.1 ha verzichtet werden.

3. Freihaltebereich

Die Festsetzung von die Kernzone überlagernde Freihaltebereichen im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 wird als geeignetes Mittel zur Erreichung der Erhaltung der historisch bedeutsamen Siedlungsstruktur und deren Bausubstanz betrachtet. Die vielen kleinstrukturierten Aussenräume, durchsetzt mit raumbildenden Elementen wie Mauern, ortstypische Bepflanzungen u. ä., gliedern und prägen das Ortsbild wesentlich; sie sind ebenso wichtige Zeugen der Baukultur wie die Bausubstanz selbst. In Kombination mit Massnahmen wie die Klassierung von wertvollen

Bauten und Anlagen (geschützte Bauten; erhaltenswerte Mauern und Pflasterungen etc.) oder die Statuierung einer generellen Gestaltungsberatungspflicht kann die heute vorhandene hohe Gestaltungsqualität in der historisch bedeutsamen, traditionellen Siedlungsstruktur im Kern von Madulain sichergestellt werden.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Dezember 2009 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

Archäologie

Die Gemeinde wird ersucht, nebst der archäologischen Schutzzone bei der Burg „Guardaval“ und nördlich des Inn sowie nebst der Archäologiezone bei der Alp „Escha Dadour“ auch einen ausdrücklichen Schutz des archäologisch bedeutsamen Gebietes bei „Plaun Grand“, eine urgeschichtliche Schlackendeponie (ca. 790'520 – '620/162'500 – '620), zu prüfen.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000 vom 19. Dezember 2009 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Fuss- und Wanderwege, Mountainbikerouten

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass das in den Generellen Erschliessungsplänen erfasste Wanderwegnetz geringfügige Abweichungen zum inzwischen digital aktualisierten kantonalen Inventar für Fuss- und Wanderwege aufweist. Es betrifft dies die Gebiete bei „Bursella/Spina“, „Plaun Grand“ und die Täler „Val Chamuera“ und „Val Prünella“. Die Gemeinde wird ersucht, die erforderlichen Korrekturen mit der BAW Bündner Wanderwege zu besprechen und bei nächster Gelegenheit die nöti-

gen Änderungen respektive Ergänzungen in den Generellen Erschliessungsplänen 1:2'000 und 1:10'000 vorzunehmen.

Im Übrigen geben der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 und der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000, beide vom 14. Dezember 2009, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 14. Dezember 2009 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - a) Die Marginalie von Art. 25 „Golfplatzzone“ wird in „Golfzone“ korrigiert.
 - b) Art. 63 Abs. 2 wird mit folgendem Wortlaut genehmigt:

„Die Baubehörde **räumt** Ortsansässigen, welche zur Mitfinanzierung eines Eigenheimes in Form einer Erstwohnung eine Zweitwohnung von maximal 130 m² BGF erstellen wollen (Einliegerwohnung), bei der Zusicherung eines Kontingentes **Priorität ein.**“
 - c) In Art. 92 Abs. 2 (1. Satz) wird der Verweis auf Artikel 101 (statt 96) korrigiert.
2. Der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000** vom 14. Dezember 2009 wird genehmigt.
3. Der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000** vom 14. Dezember 2009 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, das archäologisch bedeutsame Gebiet bei „Plaun Grand“ (eine urgeschichtliche Schlackendeponie bei Koordinate 790'520 – '620/162'500 – '620) durch eine geeignete Planfestlegung zu schützen.

4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000**, beide vom 14. Dezember 2009, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, die erforderlichen Korrekturen hinsichtlich der Fuss- und Wanderwege mit der BAW Bündner Wanderwege zu besprechen und im Rahmen der nächsten OP-Revision die nötigen Änderungen in den Plänen vorzunehmen.
5. Der Gemeindevorstand Madulain wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
6. Die zwei Planungsbeschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Der Gemeindevorstand Madulain sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Martin Schmid".

Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Riesen".

Dr. C. Riesen