

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischu



Sitzung vom

19. September 2006

Mitgeteilt den

19. September 2006

Protokoll Nr.

1050

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Maladers** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. November 2005 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend einen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Änderung.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt nicht vor. Die Gemeinde verzichtete darauf, die Vorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzureichen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. November 2005 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 24. November 2005. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 25. Januar 2006 ersuchte der Gemeindevorstand Maladers um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Änderung

Die Gemeinde Maladers hat in der Gewerbe- und Wohnzone „Chisgruob“ (Parzellen Nr. 2 und 40) eine Baulinie (Waldabstandslinie) auf der statischen Waldgrenze, d.h. mit einem Waldabstand von 0 m, beschlossen. Die Gemeinde führt im Schreiben

vom 25. Januar 2006 aus, aufgrund eines konkreten Bauvorhabens sei festgestellt worden, dass eine vernünftige Überbauung bei Einhaltung des gesetzlichen Wald- und Kantonsstrassenabstandes von je 5 m nicht möglich sei. Geplant sei die Erstellung eines Mehrzweckunterstandes.

Vorliegend geht es um Niederwald. Gemäss Art. 22 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) und Art. 26 der regierungsrätlichen Ausführungsbestimmungen zum KWaG (ABzKWaG) beträgt der minimale Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber Niederwald 5 m (ordentlicher Waldabstand). Gemäss Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG kann dieser ordentliche Waldabstand in „Ausnahmefällen“ mittels im Zonenplan oder Generellen Gestaltungsplan festzulegenden Baulinien (Waldabstandslinien) unterschritten werden. Zur Konkretisierung des Begriffs „Ausnahmefälle“ im Sinne von Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG erliessen das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) und das Departement des Innern und der Volkswirtschaft (DIV) Richtlinien (Richtlinien betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 1. Januar 1998). Danach gilt als möglicher „Ausnahmefall“ das Vorliegen einer unverhältnismässigen Härte, so etwa der Tatbestand, dass eine bestimmte Parzelle bei Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes nicht überbaubar wäre, wobei vorgängig alle Möglichkeiten zu einer anderweitigen Herbeiführung der Überbaubarkeit (z.B. durch Landumlegung) zu prüfen sind.

Im vorliegenden Fall ist der für eine Überbauung in Frage kommende Teil der Parzelle unbestrittenermassen infolge einzuhaltender Strassen- und Waldabstände stark eingeengt. Dies rechtfertigt aber nicht, dass auf der ganzen Parzellenlänge eine Waldabstandslinie festgelegt wird und diese erst noch auf den festgestellten Waldrand gelegt wird (Abstand 0 m). Eine vertretbare Überbauung wäre durchaus auch mit einer differenzierteren Festlegung sichergestellt. Aus der Projektskizze, welche den Ortsplanungsunterlagen beigelegt wurde (vgl. Plan 1:500 „mit Vermessung Abstand Bauvorhaben“), geht hervor, dass für das geplante Bauwerk lediglich auf einem Teilbereich der Parzelle Nr. 2 ein reduzierter Waldabstand notwendig wäre. Zudem könnte das Gebäude derart positioniert resp. abgeändert werden, dass ein Waldabstand von beispielsweise 2.5 m eingehalten werden könnte.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde dem betroffenen Eigentümer sowie der Gemeinde Maladers die Gelegenheit geboten, sich zu der ins Auge zu fassenden Nichtgenehmigung der im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Änderung festgelegten Baulinie (Waldabstandslinie) vernehmen zu lassen. Die Argumente, welche der Eigentümer sowie die Gemeinde Maladers in ihren Stellungnahmen vom 16. Mai resp. vom 2. Juni 2006 im Rahmen des Anhörungsverfahrens ins Feld geführt haben, vermögen an der vorstehenden Beurteilung nichts zu ändern. Dies gilt namentlich auch bezüglich des vom Eigentümer angeführten Argumentes, wonach es bei Einhaltung eines reduzierten Waldabstandes praktisch unmöglich sei, auch nur einen Autounterstand auf dem verbleibenden Grundstück zu erstellen. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass bei Einhaltung eines Waldabstandes von beispielsweise 2.5 m das geplante Bauvorhaben lediglich in der Länge um dieses Mass gekürzt werden müsste. Das Gebäude könnte noch immer mit der vorgesehenen Breite von ca. 8 m erstellt werden. Abgesehen davon wäre auch eine andere Positionierung des Gebäudes denkbar. Die Regierung ist überzeugt, dass in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt (TBA) und dem Amt für Wald (AfW) eine für sämtliche Beteiligten befriedigende Lösung gefunden werden kann.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen kommt die Regierung bei allem Verständnis für die Anliegen des betroffenen Grundeigentümers sowie für die Argumente der Gemeinde nicht umhin, dem Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Änderung mit der festgelegten Waldabstandslinie von 0 m auf der gesamten Waldseite der beiden betroffenen Pazellen die Genehmigung zu versagen. Die Vorlage wird an die Gemeinde zur Überarbeitung im vorstehend erwähnten Sinne zurückgewiesen. Dabei wird der Gemeinde empfohlen, zusammen mit dem TBA und dem AfW eine gesetzeskonforme Lösung zu suchen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Änderung** vom 18. November 2005 wird von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde Maladers zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
2. Der Gemeindevorstand Maladers wird darauf hingewiesen, dass Ortsplanungsrevisionen in Zukunft dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzureichen sind (Art. 12 Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden, KRVO).
3. Der Gemeindevorstand Maladers wird angewiesen, den vorliegenden Beschluss öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. November 2005 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Nichtgenehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass dagegen 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.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an:

[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