



**Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden**  
**Departament d'economia publica e fatgs socials dal Grischun**  
**Dipartimento dell'economia pubblica e socialità dei Grigioni**

ARE 1/19

7000 Chur, Reichsgasse 35

Tel. 081 257 23 14

Fax 081 257 21 71

## DEPARTEMENTSVERFÜGUNG

Der Vorstand der Gemeinde **Maladers** beschloss an seiner Sitzung vom 18. Dezember 2018 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche einen Zonenplan 1:500 „Umzonung Parzelle Nr. 716 / Parzelle Nr. 812“ umfasst.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 13. Dezember 2018 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung verfasste mit Datum vom 27. November 2018 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 18. Dezember 2018 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden erfolgte am 21. Dezember 2018. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 24. Januar 2019 ersuchte der Gemeindevorstand Maladers den Kanton um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

### **Zonenplan 1:500 „Umzonung Parzelle Nr. 716 / Parzelle Nr. 812“**

Die Parzelle Nr. 716 umfasst ca. 1340 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 163 m<sup>2</sup> der Dorfkernzone zugewiesen. Die übrige Grundstücksfläche ist Teil der Landwirtschaftszone. Die rechtskräftige Zonenabgrenzung springt auf der Parzelle Nr. 716 auf die Hausfassade zurück. Somit liegt der Garten der landwirtschaftlichen Siedlung (Haus und Stall) ausserhalb der Bauzone.

In den Jahren 2017 und 2018 wurden die Bauten auf der Parzelle Nr. 716 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Im Zuge dieser Überbauung wurden auch der Garten neu gestaltet sowie ein Sitzplatz resp. eine Terrasse errichtet. Solche Anlagen sind ausserhalb der Bauzone resp. über den Bauzonenrand hinaus nicht zulässig.

Zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustands hat die Gemeinde beschlossen, den von der Gartengestaltung betroffene Teil des Grundstücks im Umfang von ca. 106 m<sup>2</sup> in die DK einzuzonen. Im Gegenzug wird auf der Parzelle Nr. 812 eine Fläche von ca. 129 m<sup>2</sup> von der Dorfzone in das Übrige Gemeindegebiet ausgezont. Dadurch reduziert sich die Grösse der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen um ca. 24 m<sup>2</sup>.

Die Bauzonenerweiterung beträgt 102 m<sup>2</sup>, was ohne Richtplananpassung möglich ist. Für künftige Planungen ist hingegen zu beachten, dass das Siedlungsgebiet von Maladers lediglich noch um 9894 m<sup>2</sup> erweitert resp. verlagert werden darf, ohne dass eine regionale Abstimmung erfolgen muss.

Aus raumplanerischer Sicht ist der Rücksprung der Bauzonengrenze auf die alte Hausfassade nicht sinnvoll. Mit der vorliegenden Einzonung wird eine zweckmässige Nutzung der Bauzone auf der Parzelle Nr. 716 ermöglicht. Damit entspricht die Planung Art. 3 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG). Mit der Auszonung auf der Parzelle Nr. 812 wird zudem die Kompensationsanforderung gemäss Art. 38a RPG erfüllt. Schliesslich gilt es vorliegend zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Maladers über eine mehr oder weniger korrekte Bauzonengrösse verfügt.

Der Zonenplan 1:500 „Umzonung Parzelle Nr. 716 / Parzelle Nr. 812“ vom 18. Dezember 2018 gibt im Übrigen zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

**verfügt das Departement für Volkswirtschaft und Soziales:**

1. Der Zonenplan 1:500 „Umzonung Parzelle Nr. 716 / Parzelle Nr. 812“ vom 18. Dezember 2019 wird genehmigt.
2. Der Gemeindevorstand Maladers wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

3. Die von der Gemeinde bestimmte Datenverwaltungsstelle führt die Nutzungsplandaten nach den Weisungen des Amtes für Raumentwicklung nach.
4. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

6. Mitteilung an:

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

Chur, 12. Februar 2019

mitgeteilt: **18. Feb. 2019**

**DEPARTEMENT FÜR VOLKS-  
WIRTSCHAFT UND SOZIALES**

Der Vorsteher:



Marcus Caduff, Regierungsrat

