

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom
14. Oktober 2003

Mitgeteilt den
17. Oktober 2003

Protokoll Nr.
1450

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Schiers** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2003 eine Teilrevision der Ortsplanung, welche Änderungen des Baugesetzes und einen Generellen Gestaltungsplans 1:2'500 „Ergänzung“ umfasst.

Neben den zu genehmigenden Planungsmitteln reichte die Gemeinde Schiers einen Planungs- und Mitwirkungsbericht (Stand Juli 2003) im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung ein.

Das Amt für Raumplanung verfasste mit Datum vom 3. April 2003 einen Vorprüfungsbericht zur Revisionsvorlage.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. Juni 2003 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 12. Juni 2003. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 24. Juli 2003 ersuchte der Gemeindevorstand Schiers um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Änderung Baugesetz****1. Gegenstand**

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Änderungen des Baugesetzes (BauG) bilden Ergänzungen und Anpassungen, welche im Zusammenhang mit den von der Regierung im Rahmen der Genehmigung der neuen Ortsplanung der Gemeinde Schiers beschlossenen Vorbehalten und Anweisungen stehen (vgl. Regierungsbeschluss Nr. 1023 vom 9. Juli 2002). Im Einzelnen geht es um die Art. 35 (Baureife), Art. 36 sowie Art. 36a bis Art. 36g (Finanzierung öffentliche und private Erschliessungsanlagen), Art. 69 (Landschaftsschutzzonen), Art. 74 (Zonenschema), Art. 83 (Geschlossene Bauweise) und Art. 84 (Ortsbildschutzbereich und Bereich für Strassenraumgestaltung, Freihaltebereich) des BauG.

2. Art. 69 BauG (Landschaftsschutzzonen)

Die Gemeinde sieht in Art. 69 Abs. 3 BauG vor, dass bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Landschaftsschutzzone erneuert, teilweise geändert, innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens erweitert und nach Zerstörung in gleicher Grösse wieder aufgebaut werden können. Ferner sind vollständige Zweckänderungen von landwirtschaftlichen Wohnnutzungen zu landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen sowie von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen gestattet.

Wie hinreichend bekannt ist, haben sich Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone neben den spezifischen Zonenvorschriften der Gemeinden zusätzlich nach den einschlägigen bundesrechtlichen Regelungen der Raumplanungsgesetzgebung zu richten. Entsprechend wird die Gemeinde an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass bei der Anwendung von Art. 69 BauG diesem Umstand Rechnung getragen wird.

3. Art. 74 (Zonenschema)

In dem am 31. August 2001 im Zuge der damaligen Revision der Ortsplanung verabschiedeten Baugesetz wurde das Nutzungsmass für die Dorfkernzone, für die Dorfzone, für die Wohn- und Gewerbezone 2 und für die Industriezone nicht genügend festgelegt, weshalb die Regierung mit Beschluss Nr. 1023 vom 9. Juli 2002 für die erwähnten Zonen übergangsmässig im Sinne von Ersatzmassnahmen minimale Grenzabstände, maximale Gebäudelängen und maximale Ausnutzungsziffern festlegte. Mit der vorliegenden, am 3. Juni 2003 von der Gemeinde Schiers beschlossenen Änderung des Baugesetzes geht unter anderem die Zielsetzung einher, dass diese regierungsrätlichen Ersatzmassnahmen aufgehoben werden können.

a) Dorfkernzone

Aufgrund der vorliegenden, am 3. Juni 2003 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Schiers wird den Anforderungen an die Definition des Nutzungsmasses in der Dorfkernzone teilweise mit ergänzenden Festlegungen im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 begegnet. Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Ausführungen unter Abschnitt C, Seite 5 f. hienach verwiesen.

b) Dorfzone

Gemäss Art. 74 des am 3. Juni 2003 ergänzten respektive angepassten Baugesetzes (Zonenschema) wird das Mass der Nutzung für die Dorfzone mittels der Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe, einer maximalen Gebäudelänge und der Bestimmung von minimalen Grenzabständen definiert. Zudem ist in Fussnote ⁴⁾ festgehalten, dass die Gebäudetiefe bei Einzelbauten 12 m nicht überschreiten darf. Einzelbauten können somit eine maximale Grundfläche von 15 x 12 m aufweisen. Beim Zusammenbau von Einzelbauten kann gemäss Fussnote ⁴⁾ die Gebäudelänge um 10 m überschritten werden.

Abweichungen von diesen Gebäudeabmessungen um je weitere 10 m sind gemäss Fussnote ⁴⁾ zusätzlich dann möglich, wenn die in Art. 84 Abs. 1 und 2 BauG formulierten Bedingungen eingehalten sind. Art. 84 Abs. 1 und 2 BauG bestimmt, dass Siedlungsstruktur und Bauweise zu erhalten und zu ergänzen sind (Abs. 1) und sich An-, Um- und Neubauten in Bezug auf Grösse (Korngrösse), Form (Kubus) und

Stellung an die in der Umgebung vorkommende Bauweise der jeweiligen Nutzungszone anzupassen haben (Abs. 2).

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass unter Berücksichtigung der in Art. 84 Abs. 1 und 2 BauG definierten Anforderungen bei Einzelbauten in der Dorfzone maximale Gebäudeabmessungen von 25 x 22 m und beim Zusammenbau von Einzelbauten gar maximale Gebäudeabmessungen von 35 x 22 m möglich sind, was einer maximalen Gebäudegrundfläche von 550 m² respektive von 770 m² entspricht. In der Dorfzone der Gemeinde Schiers finden sich bis anhin kaum Gebäude mit Grundflächen dieser Grössenordnungen. Aufgrund der bestehenden Strukturen in den Dorfzonen von Schiers erscheinen derart grosse Gebäudeabmessungen mit den in Art. 84 BauG formulierten Grundsätzen zur Erhaltung und Ergänzung der Siedlungsstruktur nicht vereinbar. Diesem Umstand soll im Rahmen der Baubewilligungspraxis Rechnung getragen werden.

c) Wohn- und Gewerbezone 2 sowie Industriezone

Gemäss dem nun vorliegenden überarbeiteten Zonenschema (vgl. Art. 74 BauG) wird das Mass der Nutzung für die Wohn- und Gewerbezone 2 und für die Industriezone ausreichend festgelegt. Dazu bedarf es keiner weiteren Bemerkungen.

d) Zusätzliche Bemerkungen für den Umgang mit den festgelegten Nutzungsmaassen

In Fussnote ⁸⁾ zu Art. 74 BauG legt die Gemeinde Schiers fest, dass kein Anspruch auf die maximale Gebäudelänge besteht. Die für die Siedlungsgestaltung massgeblichen Bestimmungsgrössen wie Körnung und Volumen können mit diesem Vorbehalt nur zum Teil beeinflusst werden. Um eine klare Handhabung zu ermöglichen, empfiehlt es sich, den Vorbehalt in Fussnote ⁸⁾ bei Bedarf auch für weitere Gebäudeabmessungen (insbesondere Gebäudetiefe sowie evt. Gebäudehöhe) anzuwenden. Der Gemeinde wird darum dringend geraten, Fussnote ⁸⁾ in diesem Sinne zu ergänzen.

e) Schlussfolgerung

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die am 3. Juni 2003 beschlossenen neuen baugesetzlichen Regelungen von Art. 74 BauG im Sinne der Erwägungen genehmigt werden können. Unter spezieller Beachtung der vorstehenden zusätzlichen Ausführungen kann damit das Nutzungsmass als genügend bestimmt betrachtet werden. Somit können die von der Regierung mit Beschluss Nr. 1023 vom 9. Juli 2002 übergangsmässig angeordneten Ersatzmassnahmen für die Dorfzone, für die Wohn- und Gewerbezone 2 und für die Industriezone aufgehoben werden.

Im Übrigen gibt die am 3. Juni 2003 beschlossene Änderung des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

C.

Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 „Ergänzung“

Der Generelle Gestaltungsplan 1:2'500 „Ergänzung“ beinhaltet die Ausdehnung des Ortsbildschutzbereichs auf die Parzellen Nr. 322, 324, 528 und 531. Mit dieser Massnahme sowie in Anwendung der gleichzeitig angepassten baugesetzlichen Bestimmungen von Art. 84 Abs. 1 und 2 BauG kann das Mass der Nutzung in der Dorfkernzone im Sinne von Art. 24 Abs. 1 KRG als ausreichend definiert betrachtet werden.

Die Gemeinde hat es ohne Angabe von Gründen im Planungs- und Mitwirkungsbericht sowie entgegen den Ausführungen im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 3. April 2003 unterlassen, auch die Parzellen Nr. 209, 210, 211, 212, 213, 586 und 2435 im Gebiet „Oberdorf“ – soweit sie der Dorfkernzone angehören – dem Ortsbildschutzbereich zuzuweisen. Damit sind für die besagten, in der Dorfkernzone liegenden Parzellen lediglich eine maximale Gebäudelänge und ein minimaler Grenzabstand festgelegt. Wegen der speziellen Lage und Grösse dieser Parzellen zwischen Strasse und Wald sind lediglich Gebäudetiefen von rund 15 m möglich. Aufgrund dieser speziellen Situation kann das Mass der Nutzung für das Gebiet „Oberdorf“ ausgeschiedene Dorfkernzone trotz fehlender Zuweisung zum Ortsbildschutzbereich als ausreichend definiert betrachtet werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen können die von der Regierung mit Beschluss Nr. 1023 vom 9. Juli 2002 bezüglich der Dorfkernzone übergangsmässig angeordneten Ersatzmassnahmen (minimale Grenzabstände = 2.5 / 5 m, maximale Gebäudelänge = 24 m, maximale Ausnützungsziffer = 0.8) aufgehoben werden.

Im Übrigen gibt der Generelle Gestaltungsplan 1:2'500 „Ergänzung“ vom 3. Juni 2003 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 3. Juni 2003 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Empfehlung genehmigt:
 - Der Gemeinde wird empfohlen, die Fussnote ⁸⁾ von Art. 74 BauG derart zu überarbeiten, dass auch auf weitere maximale Gebäudeabmessungen (insbesondere Gebäudetiefe sowie evt. Gebäudehöhe) kein Anspruch besteht.
2. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:2'500 „Ergänzung“** vom 3. Juni 2003 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. **Die von der Regierung mit Beschluss Nr. 1023 vom 9. Juli 2002 übergangsmässig angeordneten Ersatzmassnahmen für die Dorfkernzone, die Dorfzone, die Wohn- und Gewerbezone 2 und die Industriezone werden aufgehoben.**
4. Der Gemeindevorstand Schiers wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Weise öffentlich bekannt zu geben.
5. Das Amt für Raumplanung (ARP) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen im Baugesetz und im Generellen Gestaltungsplan 1:2'500, beide vom 31. August 2001, vorzunehmen. Die Gemeinde stellt dem ARP zu diesem Zweck ihre Original Exemplare der vorerwähnten beiden Planungsmittel zur Verfügung.

6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

7. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.

8. Mitteilung an

— [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung
Der Präsident:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Engler'.

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

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

Dr. C. Riesen