

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom

9. September 2003

Mitgeteilt den

11. September 2003

Protokoll Nr.

1308

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Lüen** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 13. Februar 2003 eine Totalrevision der Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000
- Zonenplan 1:5'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Teil Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Teil Ver- und Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:5'000

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. [REDACTED] verfasste mit Datum vom 31. Juli 2002 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 13. Februar 2003 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 20. Februar 2003. Es gingen keine Beschwerden ein.

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

B.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung.

Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung mit dem neuen Richtplan Graubünden 2000 (RIP 2000, verabschiedet mit Regierungsbeschluss Nr. 1620 vom 19. November 2002) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt, soweit sich dies als erforderlich erweist, nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

C.

Baugesetz

Art. 7 Besitzstandsgarantie (Hofstattrecht)

Gegenüber Kantonsstrassen sind die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung zwingend einzuhalten. Ausnahmen sind nur dort zulässig, wo Baugestaltungs- oder Baulinien im Zonenplan oder im Generellen Gestaltungsplan festgelegt wurden. Die Grundeigentümer können sich somit nicht auf das Hofstattrecht berufen, sondern haben bei einem Abbruch und Wiederaufbau die kantonalen Abstandsvorschriften einzuhalten. Das [REDACTED] wird beauftragt, in Art. 7 BauG einen entsprechenden Hinweis anzubringen.

Art. 50 Grenz- und Gebäudeabstand

Es wird darauf hingewiesen, dass für Bauten gegenüber Kantonsstrassenparzellen die speziellen Abstandsvorschriften gemäss Art. 10 der Vollziehungsverordnung zum kantonalen Strassengesetz zu beachten sind. Geringere Strassenabstände sind wie erwähnt nur dort zulässig, wo im Rahmen der Ortsplanung Baugestaltungs- oder Baulinien festgelegt werden. Das [REDACTED] wird praxisgemäss beauftragt, einen entsprechenden Vermerk in Art. 50 Abs. 2 anzubringen.

Im Übrigen kann das am 13. Februar 2003 verabschiedete neue kommunale Baugesetz genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:2'000

Zonenplan 1:5'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonenplan 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone), umfassen gemäss der Übersicht Überbauungsstand und Baureife 1:1'000 aus dem Jahr 2002 insgesamt rund 1.9 ha, wovon ca. 1.64 ha (86 %) überbaut und ca. 0.27 ha (14 %) nicht überbaut sind.

Massgebend für die Beurteilung der Bauzonengrösse ist 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 somit, ob die im neuen Zonenplan ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Dorfzonen) von ca. 0.27 ha dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen und damit die Vorgaben des eidgenössischen Rechtes erfüllt sind.

Der Bauzonenbedarf wird in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der sogenannten Trendmethode, welche sich auf die durchschnittliche Bautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre und der Annahme eines ortsüblichen Baulandverbrauches pro Wohngebäude abstützt, berechnet. In der Gemeinde Lünen war in dieser Zeitspanne nur eine sehr unregelmässige, geringe Bautätigkeit zu verzeichnen. Eine Hochrechnung auf die nächsten 15 Jahre ergibt kaum ein aussagekräftiges Resultat. Die von der Gemeinde vorgesehene zurückhaltende Baulandreserve von 2'735 m² (3 bis 4 Gebäude in den nächsten 15 Jahren) erscheint als angemessen.

2. Neue Dorfzone im Gebiet „Hanfländer“

Die Gemeinde hat die Parzellen Nr. 154, 156, 157 und einen Teil der Parzelle Nr. 158 im Gebiet „Hanfländer“ der Dorfzone zugewiesen. Mit dieser Bauzonenzuweisung soll einem in die Gemeinde zurückkehrenden Lüener die Erstellung einer Wohnbaute ermöglicht werden. Die Einzonung war in etwas anderer Form, aber mit der gleichen Begründung bereits Bestandteil einer früheren Teilrevision vom 3. Oktober 1997. Die Neueinzonung wurde von der Regierung an die Gemeinde zur Neubeurteilung im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung zurückgewiesen. Begründet wurde die Zurückweisung unter anderem durch die fehlende Waldfeststellung gemäss Art. 10 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG). Das in der Zwischenzeit durchgeführte Waldfeststellungsverfahren hat ergeben, dass im fraglichen Gebiet kein Konflikt mit Wald besteht, weshalb aus forstlicher Sicht keine Gründe gegen die fragliche Einzonung mehr sprechen.

Die Gemeinde wurde im erwähnten Regierungsbeschluss sodann darauf hingewiesen, dass die für die Einzonung vorgesehene Fläche vollumfänglich in einem Trockenstandort von lokaler Bedeutung (M-2527) und in einer Magerwiesen- und Heckenlandschaft von regionaler Bedeutung (L-604 „Castiel-Lüen“) liegt, was die Zuweisung zu einer Landschaftsschutzzone oder Naturschutzzone rechtfertigen würde (siehe auch Ziff. 5 hienach). Zusätzlich wurde die grundsätzliche Eignung des Gebietes für eine Überbauung sowie die Erschliessbarkeit durch eine Strasse bezweifelt.

Im Zuge der durchgeführten Totalrevision hat die Gemeinde verschiedene mögliche Baustandorte geprüft und ist zum Schluss gekommen, dass das Gebiet „Hanfländer“, trotz der verschiedenen Vorbehalte, gegenüber anderen potenziellen Baugebieten zu bevorzugen ist. Zurzeit ist die Erschliessung der Parzellen Nr. 156, 157 und 158 noch nicht geregelt, obwohl das ganze Gebiet in der Übersicht Überbauungsstand und Baureife 1:1'000 aus dem Jahr 2002 fälschlicherweise als voll erschlossen eingestuft wurde. Hauptanliegen der Raumplanung sind die haushälterische Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedlung des Landes. Eine sach- und zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen ist von grosser Bedeutung. Die Erschliessungspflicht für Bauzonen liegt bei der Gemeinde. Die Gemeinde hat demnach die Erschliessung der Bauzonen zu planen, für ihre zeitgerechte Durchführung zu sorgen und die Erschliessungskosten weitgehend den Grundeigentümern zu überbinden.

In Anbetracht des Umstandes, dass die absolute Grösse der neu eingezonten Fläche eher gering ist (ca. 1'700 m²), nicht von Wald betroffen ist und für die Gemeinde praktisch die einzige Baulandreserve darstellt, kann die Einzonung trotz der Vorbehalten genehmigt werden.

3. Waldfeststellung

Die im Zonenplan 1:2'000 enthaltenen Waldgrenzen entfalten bezüglich des betroffenen Waldes statische Wirkung im Sinne von Art. 13 WaG.

4. Naturschutzzone

a) Trockenstandorte

Das nationale Trockenstandortinventar ist in Arbeit. Die Kartierungen in der Gemeinde Lüren sind bereits erfolgt. Die Einstufung der Bedeutung der Trockenstandorte in die Kategorien „Trockenstandorte von regionaler Bedeutung“ und „Trockenstandorte von lokaler Bedeutung“ kann allerdings erst vorgenommen werden, wenn die Kartierungen im ganzen Kanton abgeschlossen sind. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie voraussichtlich weitere planerische Massnahmen zur öffentlichrechtlichen Sicherung solcher Flächen ergreifen muss, sobald die Beurteilung der Bedeutung der einzelnen Trockenstandorte vorliegt.

b) Auen

Im Zusammenhang mit der Revision des Aueninventars wurde der Perimeter der Aue A-1602 „Plessuraue Rüfi“ angepasst. Die Gemeinde hat bei der Ausscheidung der Naturschutzzone noch die alte Abgrenzung verwendet. Die Gemeinde wird ersucht, im Rahmen einer nächsten OP-Revision eine entsprechende Anpassung vorzunehmen.

5. Landschaftsschutzzone

Die Landschaft L-610 „Montalin“ von regionaler Bedeutung wurde keiner Landschaftsschutzzone zugewiesen. Im RIP 2000 wurde dieses Gebiet als Landschaftsschutzgebiet im Koordinationsstand Festsetzung festgelegt. Die Gemeinde ist somit anzuweisen, eine entsprechende Landschaftsschutzzonenausscheidung vorzunehmen.

Im südöstlichen Teil der Gemeinde erstreckt sich die Landschaft L-604 „Castiel-Lüen“ von regionaler Bedeutung. Gemäss kantonalem Natur- und Landschaftsinventar reicht das Schutzgebiet, ausser im Westen, überall bis an den Siedlungsrand von Lüen. Im RIP 2000 wurde die Landschaft L-604 gestützt auf das kantonale Inventar praktisch vollständig mit Koordinationsstand Festsetzung als Kulturlandschaft ausgewiesen. Das Hauptschutzziel dieser Kulturlandschaft ist die Erhaltung der Vielfalt an Lebensräumen und Strukturen wie Feldgehölze, Magerwiesen usw. Die Gemeinde wird angewiesen, eine entsprechende Landschaftsschutzzonenausscheidung vorzunehmen, oder mittels einer anderen nutzungsplanerischen Regelung den öffentlichrechtlichen Schutz dieser Landschaft sicherzustellen.

6. Hecken und Feldgehölze

Hecken und Feldgehölze sind gemäss Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) zu schützen. Im Zusammenhang mit dem kantonalen Waldgesetz (Art. 2 Abs. 3) und dem Regierungsbeschluss zu den Hecken, Feld- und Ufergehölzen vom 19. Dezember 1995 (RB Nr. 3124) wird dieser Schutz konkretisiert. Demnach sind Hecken nach Art. 18 NHG geschützt, dürfen aber mit einer Bewilligung des [REDACTED] versetzt werden. Schützenswerte Hecken und Feldgehölze, welche nicht versetzt werden dürfen, sind als geschützte Naturobjekte bzw. Baumgruppen usw. einzeln in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen.

Die Gemeinde hat es unterlassen, die zahlreich vorhandenen Hecken und Feldgehölze, die nicht der Forstwirtschaftszone zugewiesen wurden, im Generellen Gestaltungsplan zu bezeichnen. Die Gemeinde wird ersucht, die wertvollsten und damit nicht versetzbaren Hecken und Feldgehölze als Naturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen.

Im Übrigen geben der Zonenplan 1:2'000 und der Zonenplan 1:5'000, beide vom 13. Februar 2003, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000

Korrektur rechtswidriger Vorschriften und formeller Mängel

Gemäss Art. 37 Abs. 4 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümer und im Einverständnis mit dem Gemeindevorstand rechtswidrige Vorschriften ändern und formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens musste im Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 bezüglich der Legende ein formeller Mangel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich ist. Mit Schreiben vom 15. August 2003 wurde die Gemeinde Lünen darüber informiert. Der Gemeindevorstand Lünen stimmte am 21. August 2003 der Behebung des formellen Mangels zu. Das [REDACTED] wird beauftragt, die entsprechende Kennzeichnung in der Legende des Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 vorzunehmen.

Der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 13. Februar 2003 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Teil Verkehr

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Teil Ver- und Entsorgung

Genereller Erschliessungsplan 1:5'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Teil Verkehr, der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Teil Ver- und Entsorgung und der Generelle Erschliessungsplan 1:5'000, alle vom 13. Februar 2003, geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

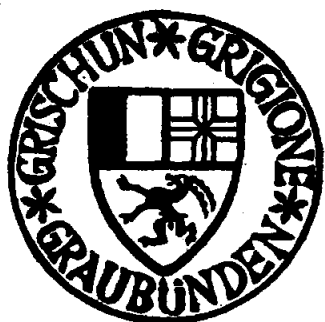
Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 13. Februar 2003 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Hinweis genehmigt:
 - Art. 7 (Besitzstandsgarantie) und Art. 50 (Grenz- und Gebäudeabstände)
Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber Kantonsstrassenparzellen die Abstandsvorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung einzuhalten sind. Das [REDACTED] wird beauftragt, in Art. 7 und 50 Abs. 2 einen entsprechenden Vermerk anzubringen.
2. Der **Zonenplan 1:2'000** und der **Zonenplan 1:5'000**, beide vom 13. Februar 2003, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen, Feststellungen, Hinweisen und Anliegen genehmigt:
 - a) Die im Zonenplan 1:2'000 enthaltenen Waldgrenzen entfalten bezüglich des betroffenen Waldes statische Wirkung im Sinne von Art. 13 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG).
 - b) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass ihre Naturschutzzonenplanung zu gegebener Zeit auch in Bezug auf die Trockenstandorte zu ergänzen sein wird, sobald das Inventar der Trockenstandorte von nationaler Bedeutung vorliegt.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, die für das Objekt A-1602 „Plessuraue Rüfi“ ausgeschiedene Naturschutzzone anzupassen.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, die Landschaft L-610 „Montalin“ von regionaler Bedeutung im Gebiet Lüener Berg einer Landschaftsschutzzone zuzuweisen.
 - e) Die Gemeinde wird angewiesen, die Landschaft L-604 „Castiel-Lüen“ von regionaler Bedeutung mittels einer geeigneten nutzungsplanerischen Regelung nach Vorgabe des kantonalen Richtplanes zu schützen.

- f) Die Gemeinde wird ersucht, die wertvollsten und damit nicht versetzbaren Hecken und Feldgehölze als Naturobjekte in den Generellen Gestaltungsplan aufzunehmen. Sie wird darauf hingewiesen, dass eine Entfernung von Hecken und Feldgehölzen in jedem Fall einer Bewilligung des [REDACTED] bedarf.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000** vom 13. Februar 2003 wird vorbehältlich einer formellen Korrektur (der Begriff „geschützte Baute“ wird in „schützenswerte Baute“ geändert) im Einverständnis mit der Gemeinde genehmigt.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Verkehr**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Ver- und Entsorgung** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:5'000**, alle vom 13. Februar 2003, werden genehmigt:
5. Der Gemeindevorstand Lünen wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
6. Das [REDACTED] wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Plänen und im Baugesetz vorzunehmen.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.
9. Mitteilung an
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

i.v. K. Huber

i.V. Klaus Huber

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen