
Teilrevision Ortsplanung Lumnezia

Zusammenführung Baugesetze
Suraua, Lumbrein, Vignogn, Degen,
Vella, Morissen und Cumbel

Planungs- und Mitwirkungsbericht

Zusammenführung Baugesetze

1. Ausgangslage und Vorhaben

Die Gemeinde Lumnezia hat ist am 1. Januar 2013 aus der Fusion der Gemeinden Cumbel, Morissen, Vella, Degen, Vignogn, Lumbrein, Vrin und Suraua entstanden. Die Gemeinde ist an den Vorbereitungsarbeiten einer Totalrevision der Ortsplanung – unter anderem auch mit dem Ziel, über einheitliche Planungsgrundlagen zu verfügen. Zum heutigen Zeitpunkt sind jedoch noch die Baugesetze und Nutzungspläne der ehemaligen Gemeinden massgebend.

Gemäss Fusionsvertrag, genehmigt von den Gemeindeversammlungen am 25. Mai 2012, muss die fusionierte Gemeinde ihre Gesetzgebung so rasch als möglich, spätestens innerhalb von 5 Jahren, vereinheitlichen. Im Zusammenhang mit der Totalrevision der Ortsplanung ist eine Überarbeitung und Anpassung der Baugesetze vorgesehen. Da die Totalrevision der Ortsplanung aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, und zudem die Arbeit mit acht unterschiedlichen Baugesetzen sehr aufwändig für die kommunale Baubehörde ist, wird vorgängig eine formelle Zusammenführung die Baugesetze der ehemaligen Nachbarschaften vorgenommen.

Die Baugesetze der Nachbarschaften Suraua, Lumbrein, Vignogn, Degen, Vella, Morissen und Cumbel basieren grösstenteils auf dem Musterbaugesetz der BVR. Eine formelle Vereinheitlichung ist deshalb relativ einfach möglich und sinnvoll. Das Baugesetz der Nachbarschaft Vrin hingegen weicht vom Musterbaugesetz in mehreren Punkten ab und enthält spezielle Regelungen, vor allem zur Gestaltung. Diese Regelungen können nicht ohne weiteres in ein vereinheitlichtes Baugesetz übernommen werden, da sie ansonsten für alle Nachbarschaften gelten würden. Umgekehrt können im Sinne einer Vereinheitlichung diese Regelungen auch nicht einfach gestrichen werden. Eine formelle Anpassung des Baugesetzes Vrin mit den übrigen Baugesetzen ist nicht deshalb nicht zielführend. Bis zur inhaltlichen Überarbeitung des Baugesetzes im Rahmen der Ortsplanungsrevision bleibt das bisherige Baugesetz von Vrin weiterhin rechtskräftig. Im neuen Baugesetz wird zum gegebenen Zeitpunkt aufzuzeigen sein, mit welchen Möglichkeiten die Nachbarschaft Vrin ihr Ortsbild bewahrt, entwickelt und lenkt (Auflage aus dem Fusionsvertrag).

2. Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen

3.1. Grundlagen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung beschränkt sich auf das Baugesetz. Es werden keine Anpassungen an den Plänen (Zonenplänen, Generelle Gestaltungspläne oder Generelle Erschliessungspläne) der ehemaligen Gemeinden vorgenommen.

Folgende Grundlagen wurden für die Zusammenführung der Baugesetze herangezogen:

- Rechtskräftige Ortsplanung der ehemaligen Gemeinden
- Musterbaugesetz für Bündner Gemeinden (MBauG14)
- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB

3.2. Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Auf Bundesebene sind die Bestimmungen des eidg. Raumplanungsgesetzes sowie der Raumplanungsverordnung zu beachten. Das Zusammenführen der Baugesetze steht nicht im Widerspruch zu diesen Bestimmungen. Auf kantonaler Ebene sind aufgrund des neuen Raumplanungsgesetzes noch Anpassungen im Gange. Der kantonale Richtplan wurde überarbeitet und an die Anforderungen des Bundesgesetzes angepasst. Er ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Auch die kantonale Raumplanungsgesetzgebung wird überarbeitet. Dabei geht es insbesondere um die Sicherstellung einer effizienten und haushälterischen Bodennutzung. Für die Gemeinden ergeben sich in diesem Zusammenhang verschiedene Aufgaben und Pflichten. Diese werden jedoch geraume Zeit in Anspruch nehmen und können vorliegend deshalb nicht abgewartet werden. Durch die Vereinheitlichung der Baugesetze werden jedoch die Ziele und Handlungsanweisungen aus dem kantonalen Richtplan nicht in Frage gestellt. Das Baugesetz entspricht zudem den Vorgaben des Musterbaugesetzes sowie der IVHB.

3. Baugesetz

3.1. Allgemeine Bemerkungen

Vorliegend geht es um Zusammenführung von sieben Baugesetzen. Die Baugesetze der ehemaligen Gemeinden Suraua, Lumbrein, Vignogn, Degen, Vella, Morissen und Cumbel unterscheiden sich grösstenteils nur in formellen Punkten und werden nun zu einem Baugesetz zusammengeführt. Das Musterbaugesetz der BVR (MBauG) bildet wiederum die Grundstruktur für das vereinheitlichte Baugesetz. Die wichtigsten Anpassungen werden im Folgenden kurz erläutert.

3.2. Artikel 3, Boden- und Baulandpolitik

Die aufgrund der geänderten Gesetzgebung notwendige Anpassung dieses Artikels wird im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen. Vorliegend erfolgt keine inhaltliche Anpassung.

3.3. Artikel 6 und 7, Behördenorganisation

Dieser Artikel wurde in den bisherigen Baugesetzen der Nachbarschaften überflüssig resp. stimmte durch die Strukturen der neuen Gemeinde nicht mehr. Deshalb wurde hier eine inhaltliche Anpassung vorgenommen und die Baubehörde und Baukommission, so wie sie heute besteht, abgebildet.

3.4. Artikel 10, Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten waren in den ehemaligen Gemeinden teilweise unterschiedlich geregelt. Nun wird sie vorliegend für die neue Gemeinde basierend auf dem MBauG einheitlich geregelt.

3.5. Artikel 14, Zonenschema

Eine Vereinheitlichung der Zonenschemas ist nicht möglich, ohne eine inhaltliche Überarbeitung der Überbaumöglichkeiten. Dies wird jedoch erst bei der Gesamtrevision der Ortsplanung gemacht. Es ist nicht sinnvoll, das Mass der Nutzung oder die Bauweise zu verändern, ohne das Siedlungsgebiet zu überarbeiten. Deshalb gelten weiterhin die Zonenschemas der einzelnen Nachbarschaften.

3.6. Artikel 20, Masse für die Anwendung von Definitionen gemäss IVHB

Bei den Massen wird geringfügig von bisherigen Festlegungen in einzelnen Nachbarschaften abgewichen. Neu gelten für alle Nachbarschaften die gleichen Masse. Die technisch bedingten Dachaufbauten wurden einheitlich auf 1.5 m beschränkt.

3.7. Artikel 21a, Dorfzone Nachbarschaft Lumbrein

Während die anderen Nachbarschaften für die Dorfzone bereits die gleiche resp. sehr ähnliche Regelung hatten, hat die Nachbarschaft Lumbrein die Dorfzone bisher detaillierter geregelt. Die Regelung wird deshalb bis zur Überarbeitung des Baugesetzes beibehalten.

3.8. Artikel 30, Gewerbe- und Industriezone / Artikel 32 und 33, ZKN und ZNA

Die Regelung für die Gewerbe- und Industriezone in der Nachbarschaft Degen entspricht grundsätzlich der Regelung für die Gewerbezone. Der Artikel 30 wird jedoch beibehalten, da ansonsten eine Anpassung der Zone im Zonenplan notwendig wird. Das Gleiche gilt für Artikel 32 resp. 33. Diese können erst dann harmonisiert werden, wenn der Zonenplan überarbeitet wird.

5/6

3.9. Artikel 42a und 42b, Ortsbildschutzzonen

Die Ortsbildschutzzone Degen und die Ortsbildschutzzone Morissen unterscheiden sich inhaltliche und werden deshalb vorerst nicht vereinheitlicht.

3.10. Artikel 89, Lagerung von Siloballen und Artikel 111, Baubewilligungsgebühren

Das vereinheitlichte Baugesetz wird ergänzt mit einem neuen Artikel über die Lagerung von Siloballen sowie einem Artikel zu den Baubewilligungsgebühren.

4. Organisation und Ablauf der Planungsvorlage

Auftraggeberin der vorliegenden projektbezogenen Teilrevision ist die Gemeinde Lumnezia. Durchgeführt wird die Revision in Zusammenarbeit mit dem Büro Plan-Idee.

Das Verfahren gliedert sich nach Art. 47 ff. KRG und Art. 12 ff. KRVO. Die Zusammenführung des Baugesetzes unterliegt der Abstimmung an der Gemeindeversammlung. Die Akten sind vor der Abstimmung während 30 Tagen in der Gemeinde öffentlich aufzulegen (Mitwirkungsaufgabe). Während der Auflagefrist kann jedermann beim Gemeindevorstand schriftlich Abänderungswünsche und Anträge einreichen. Dieser entscheidet über die Eingaben und gibt den Antragstellenden seinen Entscheid bekannt. Beschlüsse der nachfolgenden Gemeindeversammlung über Erlass oder Abänderung des Baugesetzes sind öffentlich unter Hinweis auf die Beschwerdemöglichkeit bekannt zu geben (Beschwerdeaufgabe). Das Baugesetz wird danach der Regierung zur Genehmigung unterbreitet und tritt mit dieser in Kraft.

Zusammengefasst, gliedert sich das Festsetzungsverfahren wie folgt:

- Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden
- allfällige Bereinigung der Planungsmittel
- Mitwirkungsaufgabe in der Gemeinde (30 Tage) und allfällige Behandlung der Eingaben
- Erlass der Planung durch die Gemeindeversammlung
- Beschwerdeaufgabe (30 Tage)
- Genehmigung der Planung durch die Regierung.

5. Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung Graubünden

Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 9. Februar 2018 die vorliegende Vereinheitlichung der Baugesetze vorgeprüft. Die vorgeschlagenen Anpassungen wurden grösstenteils übernommen. Nicht übernommen wurden die wenigen vorgeschlagenen inhaltlichen Änderungen. Diese werden im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung zur gegebenen Zeit geprüft.

6. Mitwirkungsaufgabe, Beschluss durch die Gemeinde

Die Mitwirkungsaufgabe der Gemeinde läuft vom 15. Juni 2018 bis am 16. Juli 2018. Es gingen zwei Stellungnahmen ein. Die Vorlage wurde am 05. Oktober 2018 der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt und von dieser alsdann beschlossen.

Plan-Idee Tanja Bischofberger

Via Caplania 10
Postfach 110
7031 Laax
T 081 921 51 17
M 079 753 52 40
t.bischofberger@plan-idee.ch
www.plan-idee.ch
