

Die Regierung  
des Kantons Graubünden

La regenza  
dal chantun Grischun

Il Governo  
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

04. September 2012

Mitgeteilt den

05. September 2012

Protokoll Nr.

866

#### A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Cumbel** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 20. April 2012 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1000
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Ver-/Entsorgung
- Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Cumbel die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Anhänge I – IV und Stichwortverzeichnis zum Baugesetz
- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 20. April 2012 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Plan 1:2000 „Stand der Überbauung vom April 2012“
- Plan 1:2000 „Stand der Erschliessung und Baureife“

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 9. November 2011 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 20. April 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 26. April 2012. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 24. April 2012 ersuchte der Gemeindevorstand Cumbel um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

## **B.**

### **Gegenstand der Revisionsvorlage**

Inhalt der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Cumbel bildet ein komplett überarbeitetes Baugesetz sowie die Überarbeitung sämtlicher Nutzungspläne. Die bisher rechtskräftige Ortsplanung der Gemeinde Cumbel setzt sich aus der Totalrevision im Jahre 1991 sowie zwei Teilrevisionen in den Jahren 2001 und 2006 zusammen. Seither haben sich die Bedürfnisse und auch einige überkommunale Grundlagen geändert. Planerische Schwerpunkte bei der Erarbeitung der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung waren die Überarbeitung des Baugesetzes und der Nutzungspläne mit Anpassung an die neuen kantonalen Raumplanungserlasse (KRG und KRVO) sowie die Überprüfung und die Abstimmung der Bauzonen. Im Weiteren wurden mit der vorliegenden Revision die Planungsmittel erstmals nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell aufgearbeitet und digitalisiert.

## **C.**

### **Übereinstimmung mit der Richtplanung**

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung Cumbel mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Surselva übereinstimmt.

Die Prüfung unter dem Aspekt des kantonalen und regionalen Richtplans erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

**D.**

**Baugesetz**

Die Gemeinde Cumbel hat im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz einer Totalrevision unterzogen und auf die neuen kantonalen Raumplanungserlasse (KRG und KRVO) abgestimmt. Dabei hat sie auch die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) berücksichtigt. Damit verfügt die Gemeinde Cumbel über ein schlankes und zeitgemässes Baugesetz. Es kann genehmigt werden.

**E.**

**Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:1000**

**Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:5000**

**1. Korrektur formeller Mängel**

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in der Legende des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Der Gemeindevorstand Cumbel stimmte mit Schreiben vom 31. Juli 2012 der Behebung der formellen Mängel im Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Korrektur in der Legende vorzunehmen.

## **2. Nachhaltige Siedlungsentwicklung/Siedlungsqualität**

Die im Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem Wohnungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzone, Dorferweiterungszone, Wohnzone, Wohn- und Dienstleistungszone), umfassen gemäss dem Anhang im Planungs- und Mitwirkungsbericht „Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife“ vom April 2012 rund 10 ha, wovon rund 8.8 ha (88%) als überbaut und rund 1.2 ha (12%) als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. In dieser Reserve nicht enthalten sind die in den vorliegenden Unterlagen nicht ausgewiesenen Nutzungsreserven innerhalb des gemäss UEB als überbaut ausgewiesenen Gebietes.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Prüfung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für diese Prüfung sind der im RPG enthaltene Grundsatz der Siedlungsbegrenzung und die diesen Grundsatz konkretisierende Bestimmung von Art. 15 lit. b RPG, wonach Bauzonen nicht grösser als der voraussichtliche Bedarf in den nächsten 15 Jahren sein dürfen. Es fragt sich, ob die im vorliegenden Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 vorgesehenen unbebauten Wohnbauzonenreserven von rund 1.2 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechts erfüllen.

In den letzten Jahren wurden in der Gemeinde Cumbel die Wohnbaureserven grösstenteils mit Zweitwohnungen überbaut, was durch die Annahme der Zweitwohnungsinitiative in Zukunft vorbehältlich gewisser Ausnahmen nicht mehr möglich sein wird. Um den genauen Bedarf für Erstwohnungen oder allenfalls bewirtschaftete Zweitwohnungen zu ermitteln, fehlen die Grundlagen in den eingereichten Unterlagen. Wenn man aber die Entwicklung der Wohnbevölkerung in den letzten Jahren sowie die neuste Bevölkerungsprognose des Amtes für Raumentwicklung beizieht, kann der Schluss gezogen werden, dass der Bauzonenbedarf für die Einheimischen mit der bestehenden Reserve für die nächsten 10 – 15 Jahre mehr als abgedeckt betrachtet werden kann.

Da die Gemeinde Cumbel neben einer Umzonung des Altersheims von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohn- und Dienstleistungszone keine Neueinzonungen von Wohnbauzonen vorgenommen hat, werden die im vorliegenden Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen-

reserven von 1.2 ha unter dem Aspekt der Bauzonengrösse gemäss Art. 15 RPG trotz des möglichen Überschusses genehmigt.

### **3. Materialablagerungszone und Lagerzone Porclas**

Aus den dem Kanton zur Verfügung stehenden Daten umfasst die Materialablagerungszone Porclas noch ein Restvolumen von ca. 8000 m<sup>3</sup>. Pro Jahr werden gemäss der Meldung des Betreibers zwischen 3000 und 5000 m<sup>3</sup> Material abgelagert. Somit dürfte die Materialablagerung in den nächsten Jahren abgeschlossen sein. Damit wäre eine nutzungsplanerische Festlegung gemäss RIP2000 nicht mehr erforderlich, und es könnte ein Baugesuch für die Wiederherstellung eingereicht werden. In der Deponiebewilligung vom 30. November 2001 des Amtes für Umwelt (heute Amt für Natur und Umwelt) wird festgehalten (vgl. Ziff. 1 lit. n), dass die Bachläufe nach Beendigung des Deponiebetriebs an der Oberfläche um die Deponie herumzuleiten sind. Gemäss Übersichtsplan verlief der (ursprüngliche) Bach mitten durch die Materialablagerungszone. Wie dieser Bach um die Deponie herumgeführt werden kann (oder ob er über die Deponie geführt werden muss), wird im abschliessenden Baugesuch aufzuzeigen sein.

### **4. Naturschutzzone**

Die Flachmoore „Sum Bual“ (Fm - 12 202) und „Prau dil Caluster“ (Fm - 12 203) von lokaler Bedeutung wurden nicht der Naturschutzzone zugewiesen. Gemäss den Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht wird auf eine Ausscheidung von Naturschutzonen bei den Flachmooren FM - 12 202 und FM - 12 203 verzichtet, da es sich um kleinflächige Flachmoore handelt. Es stehen jedoch keine Nutzungskonflikte einer Schutzfestlegung entgegen, weshalb die Gemeinde angewiesen wird, die Ausscheidung einer Naturschutzzone für die beiden genannten Flachmoore nochmals zu prüfen.

### **5. Trockenstandortszone**

Die Gemeinde hat die Trockenwiesen und -weiden gemäss Vernetzungskonzept einer Trockenstandortszone zugewiesen. Dabei wurde das kantonale Inventar der Trockenwiesen und -weiden nicht mehr berücksichtigt, wodurch die Trockenstandorte von nationaler Bedeutung „Sum Bual“ (TWW – 8580) und „Plaun Maria“ (TWW – 11 083) resp. von regionaler Bedeutung „Zais“ (TWW – 11 084) und „Lischeinas“

(TWW – 8583), welche nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, sondern im Sömmerungsgebiet liegen, keiner Schutzzone zugewiesen sind. Die Gemeinde wird angewiesen, die genannten Trockenstandorte ebenfalls einer Trockenstandortszone zuzuweisen.

## **6. Grundwasser und Quellschutz**

Die Gemeinde Cumbel bezieht ihr Trinkwasser von Quellen auf Gemeindegebiet von Morissen. Für die in der Gemeinde Cumbel liegenden Quellen der Fraktion Peiden der Gemeinde Suraua wurde eine detaillierte Schutzzonenausscheidung erarbeitet, die aber noch nicht rechtskräftig ist. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Grundwasser- und Quellschutzzone auszuscheiden ist, sobald eine von der Regierung genehmigte detaillierte Schutzzonenausscheidung für die Quellen der Fraktion Peiden vorliegt.

## **7. Aufforstungsbereich**

Auf den Parzellen Nr. 196 und 197 sind Aufforstungsbereiche bezeichnet, die von einer Trockenstandortszone überlagert werden. Aufforstung und Erhalt der Trockenstandortszone schliessen sich aus. Da es sich bei den Trockenstandorten auf den genannten Parzellen um wertvolle Standorte handelt, wird der Aufforstungsbereich – soweit er von einer Trockenstandortszone überlagert wird – im Einverständnis mit der Gemeinde nicht genehmigt.

## **8. Wald**

Den gestützt auf Art. 18 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) aufgrund von rechtskräftigen Waldfeststellungen oder Waldfeststellungsverfügungen in den Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 KWaG zu.

Im Übrigen geben der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:1000 und der Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:5000, beide vom 20. April 2012, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

**F.****Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr****Genereller Erschliessungsplan 1:1000 Ver-/Entsorgung****Genereller Erschliessungsplan 1:5000 Verkehr, Ver- und Entsorgung****1. Formelle Mängel**

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren wie erwähnt formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in den Legenden der Generellen Erschliessungspläne Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Der Gemeindevorstand Cumbel beantragte mit Schreiben vom 31. Juli 2012 die Behebung der formellen Mängel in den Legenden der Generellen Erschliessungspläne. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den Generellen Erschliessungsplänen vorzunehmen.

**2. Erschliessung Parzelle Nr. 124**

Die direkte Erschliessung der Parzelle Nr. 124 (neue Überbauung anstelle des abgebrannten Wohnhauses mit Stall) ab der Kantonsstrasse ist problematisch, da sich die ursprüngliche Einmündung unmittelbar hinter einer unübersichtlichen Kurve mit einer massiven Stützmauer befindet. Die Sichtverhältnisse sind nicht ausreichend. Die Gemeinde wird ersucht, rechtzeitig zu prüfen, wie eine Erschliessung der Parzelle Nr. 124 zufriedenstellend gelöst werden kann. Die Erstellung und Änderung von Zufahrten und Zugängen an Kantonsstrassen bedarf der Bewilligung des Tiefbauamtes. Eine Bewilligung ist auch dann erforderlich, wenn ein bestehender Anschluss einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen soll (wie voraussichtlich bei der Parzelle Nr. 124).

**3. Wanderwege**

Die Gemeinde Cumbel hat darauf verzichtet, den beim Kanton inventarisierten und offiziellen Wanderweg von „Magliacogna“ nach „Linaus“ in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen. Es stellt sich die Frage, ob die örtliche Signalisation entfernt und der Weg aus dem Inventar gelöscht werden soll. Die Gemeinde Cumbel

wird ersucht, für eine Besprechung des weiteren Vorgehens mit der BAW Bündner Wanderwege Kontakt aufzunehmen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Das am 20. April 2012 beschlossene **Baugesetz** wird genehmigt.
2. Der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:1000** und der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:5000**, beide vom 20. April 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Anweisungen, Hinweisen und Feststellungen genehmigt:
  - a) In der Legende des Zonen- und Generellen Gestaltungsplans 1:1000 wird der Eintrag „Quartierplan rechtskräftig“ als Hinweis und nicht als Festsetzung aufgeführt.
  - b) Bei der Legende des Zonen- und Generellen Gestaltungsplanes 1:1000 werden bei den festgelegten Waldgrenzen die Präzisierungen „genehmigte“ sowie „nicht genehmigte“ gestrichen.
  - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufgabe der Materialablagerung in „Porclas“ der Bach auszudolen und entweder um die Deponie herumzuführen oder offen über die Lagerzone zu leiten ist.
  - d) Die Gemeinde wird angewiesen, für die beiden Flachmoore von lokaler Bedeutung „Sum Bual“ (Fm - 12 202) und „Prau dil Caluster“ (Fm - 12 203) die Ausscheidung einer Naturschutzzone zu prüfen.

- e) Die Gemeinde wird angewiesen, die Trockenstandorte von nationaler Bedeutung „Sum Bual“ (TWW – 8580) und „Plaun Maria“ (TWW – 11 083) sowie die Trockenstandorte von regionaler Bedeutung „Zais“ (TWW – 11 084) und „Lischeinas“ (TWW – 8583) einer Trockenstandortszone zuzuweisen.
  - f) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Grundwasser- und Quellschutzzone auszuscheiden ist, sobald eine von der Regierung genehmigte detaillierte Schutzzonenausscheidung für die Quellen der Fraktion Peiden (Gemeinde Suraua) vorliegt.
  - g) Die Aufforstungsbereiche auf den Parzellen Nr. 196 und 197 werden – soweit sie von einer Trockenstandortszone überlagert werden – nicht genehmigt.
  - h) Es wird festgestellt, dass den festgelegten Waldgrenzen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) zukommt.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Verkehr**, der **Generelle Erschliessungsplan 1:1000 Ver-/Entsorgung** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:5000**, alle vom 20. April 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) und folgenden Anliegen genehmigt:
- a) In der Legende der Generellen Erschliessungspläne werden die Einträge „Trafostation“, „Verteilerkabine“ und „Mittelspannung“ als Hinweise statt als Festsetzungen aufgeführt.
  - b) Die Gemeinde wird ersucht, für die Erschliessung der Parzelle Nr. 124 rechtzeitig eine geeignete Lösung zu suchen. Dabei ist zu beachten, dass voraussichtlich eine Bewilligung des Tiefbauamtes notwendig sein wird.
  - c) Die Gemeinde wird ersucht, für eine Besprechung des weiteren Vorgehens bezüglich des Wanderweges von „Magliacogna“ nach „Linaus“ mit der BAW Bündner Wanderwege Kontakt aufzunehmen.

4. Der Gemeindevorstand Cumbel wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeversammlung vom 20. April 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
8. Der Gemeindevorstand Cumbel sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
9. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
10. Mitteilung an:
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Die Präsidentin:

*B. Janom Steiner*

Barbara Janom Steiner

Der Kanzleidirektor:

*Dr. C. Riesen*

Dr. C. Riesen

