

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

14. August 2007

Mitgeteilt den

17. August 2007

Protokoll Nr.

948

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Donat** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2006 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Donat
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Farden/Pazen/Magun
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Donat
- Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Farden/Pazen/Magun
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Donat folgende weitere Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife vom Dezember 2006 (Übersicht UEB)
- Summarische Ausscheidung von Quellschutzzonen für die Gemeinde Donat; Hydrogeologisches Gutachten

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 16. November 2005 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 13. Dezember 2006 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 21. Dezember 2006. Es gingen zwei Beschwerden ein. Die Beschwerde vom 9. Januar 2007 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt. Die Beschwerde vom 22. Januar 2007 wird wegen laufenden Vergleichsbemühungen sistiert.

Mit Schreiben vom 25. Januar 2007 ersuchte der Gemeindevorstand Donat um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

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 mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan Regioviamala übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Zusammenfassend kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegende Nutzungsplanung mit wenigen Ausnahmen sowohl mit der kantonalen als auch mit der regionalen Richtplanung übereinstimmt.

C.**Baugesetz****1. Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Donat hat ihr Baugesetz weitgehend dem neuen KRG sowie der neuen Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) angepasst. Am 23. Mai 2006 (RB Nr. 593) hat die Regierung den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Die Gemeinde Donat wird darauf hingewiesen, dass sich angesichts dieses Beitritts unter Umständen zu gegebener Zeit eine erneute Anpassung des Baugesetzes aufdrängen wird.

2. Materielles**Art. 39 BauG (Verkehrssicherheit, Zu- und Ausfahrten)**

Die Kantonspolizei weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Regelung betreffend Neigung für Rampen und Vorplatzneigungen sowie die Länge und Breite von Vorplätzen im zweiten Absatz von Art. 39 BauG unvollständig sei. Der Gemeinde Donat wird empfohlen, den zweiten Absatz von Art. 39 BauG im Sinne von Art. 96 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2007 (MBauG07) zu ergänzen.

Im Übrigen gibt das am 13. Dezember 2006 beschlossene neue Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Donat****Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000 Farden/Pazen/Magun****1. Korrektur formeller Mängel**

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhörung des Gemeindevorstandes und betroffener Grundeigentümer in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Donat zwei kleinere formelle Mängel festgestellt werden, welcher einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 17. Juli 2007 wurde die Gemeinde Donat darüber informiert. Der Gemeindevorstand Donat stimmte mit Schreiben vom 8. August 2007 der Behebung der formellen Mängel zu (Ergänzung der Gefahrenzone 2 auf der Parzelle Nr. 155 sowie Anpassung der Landschaftsschutzzone auf den Parzellen Nr. 155, 2, 4 und 156). Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen im Zonenplan vorzunehmen.

2. Grösse der Wohnbauzonen

Die in den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen 1:1'000 Donat und Farden/Pazen/Magun ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfzonen, Wohnzonen), umfassen gemäss der vorliegenden Übersicht UEB insgesamt rund 6.4 ha, wovon rund 5.0 ha (78 %) als überbaut und rund 1.4 ha (22 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen sind. In dieser Reserve nicht enthalten sind die vorhandenen Nutzungsreserven innerhalb des gemäss Übersicht UEB als überbaut ausgewiesenen Gebietes.

Die ausgeschiedenen Wohnbauzonen bedürfen einer näheren Beurteilung unter dem Aspekt der Bauzonengrösse. Massgebend für die Beurteilung der Wohnbauzonengrösse sind 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, ob die in den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen 1:1'000 Donat und Farden/Pazen/Magun ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von rund 1.4 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechtes zu erfüllen vermögen.

Wenn die Gemeinden wie vorliegend keine spezielle Flächenbedarfsprognose oder keine eigenständige Siedlungsentwicklungsperspektive erarbeitet, wird der Bauzonenbedarf in Graubünden aufgrund der so genannten Trendmethode geschätzt. Diese Methode beruht auf der Annahme, dass sich der künftige Baulandbedarf voraussichtlich im Rahmen des Baulandverbrauches der letzten 15 bis 25 Jahre bewegen wird. Nach dieser Methode würde eine Wohnbauzonenreserve von rund 0.8 ha (in den letzten 13 Jahren wurden 0.7 ha überbaut) ausreichen, weshalb die in Donat ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserve von rund 1.4 ha an sich zu gross ist.

Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die Wohnbauzonen aus der rechtskräftigen Ortsplanung übernommen wurden, d.h. es wurden keine neuen Einzonungen vorgenommen. Sodann ist festzustellen, dass die Abgrenzung des Baugebietes nachvollziehbar und planerisch in Ordnung ist. Schliesslich ist die Gemeinde Donat durch Fraktionen (Donat, Farden und Pazen) geprägt, was erfahrungsgemäss praktisch immer zu etwas zu grossen Wohnbauzonenreserven führt. Im Ergebnis ergibt sich, dass die von der Gemeinde im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Donat sowie im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1'000 Farden/Pazen/Magun ausgeschiedenen Wohnbauzonen (Dorfzone, Wohnzone) unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden können.

3. Nutzungsplanung auf den Parzellen Nr. 24 und 25

Gegen die Nutzungsplanung auf den Parzellen Nr. 24 und 25 ging eine Beschwerde ein. Da diese Beschwerde noch nicht spruchreif ist, wird das Genehmigungsverfahren bezüglich der Nutzungsplanung auf den Parzellen Nr. 24 und 25 sistiert.

Im Übrigen geben der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Donat sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Farden/Pazen/Magun, beide vom 13. Dezember 2006, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

E.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Gewerbezone „Cresta“

Die Gemeinde Donat hat auf der Parzelle Nr. 143 im Gebiet „Cresta“ eine Gewerbezone im Halte von 4'862 m² ausgeschieden. Dieser an die Kantonsstrasse angrenzende aufgeschüttete ebene Platz dient heute hauptsächlich zur Holzlagerung. Er grenzt an Landwirtschaftszone und Wald sowie an die Zone „Übriges Gemeindegebiet“ (Kantonsstrasse) und ist von einer Archäologiezone überlagert.

Für die zweckmässige Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedlung des Landes kommt den Grundsätzen der Siedlungsbegrenzung und der Bauzonenabgrenzung (Art. 3 Abs. 3 und Art. 15 RPG) eine zentrale Bedeutung zu. So gehört die Trennung der Bauzonen vom übrigen Gemeindegebiet zu den Hauptanliegen und Grundbedingungen jeder Planung. Im Vordergrund steht das Anliegen, die Bautätigkeit im oder wenigstens angrenzend an das zusammenhängende Siedlungsgebiet zu konzentrieren und die Ermöglichung einer neuen oder die Fortführung einer bestehenden Streubauweise durch bodenunabhängige Bauten zu verhindern. Isolierte Punktbauzonen ausserhalb des eigentlichen Baugebietes, welche geeignet sind, eine die Landschaft und die geordnete Siedlungsentwicklung beeinträchtigende Streubauweise zu ermöglichen oder fortzuführen, sind ebenso wie zu gross bemessene Bauzonen nicht nur unzweckmässig, sondern gesetzeswidrig. Es käme einer Umgehung der Bestimmungen über Bauten ausserhalb der Bauzonen gleich, wenn man abseits der eigentlichen Dörfer verstückelte Bauzonen ausscheiden dürfte. Ausnahmen könnten unter gewissen Bedingungen höchstens in Gebieten mit herkömmlicher Streubauweise zugelassen werden, wo sachlich begründete Bedürfnisse für die Zu-

lassung einer beschränkten baulichen Entwicklung in solchen Kleinbauzonen sprechen. In Donat können solche Ausnahmen im Dauersiedlungsgebiet nicht in Betracht kommen, da die Gemeinde in diesem Gebiet im Allgemeinen über eine kompakte Siedlungsstruktur verfügt.

Die von der Gemeinde Donat auf der Parzelle Nr. 143 im Gebiet „Cresta“ ausgeschiedene Gewerbezone liegt abgelegen von der Hauptsiedlung und von den Fraktionen von Donat in der ansonsten gebäudefreien Landschaft. Ein Siedlungszusammenhang ist nicht ersichtlich. Dies widerspiegelt sich auch darin, dass die Gemeinde die neue Gewerbezone im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan mit Massstab 1:10'000 dargestellt hat. Angesichts ihrer isolierten Lage inmitten von Nichtbauzonen stellt diese Gewerbezone eine ausgesprochene Bauzoneninsel (Punktbauzone) dar.

Im Rahmen der Anhörung verwies die Gemeinde Donat auf die grosse Bedeutung der gewerblichen Siedlungsentwicklung im Gebiet „Cresta“. Offenbar könne kein anderer geeigneter Standort gefunden werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass im ganzen Schamserberg kein Gewerbeland ausgeschieden sei und bereits mehrmals interessierte KMU-Betriebe abgewiesen werden mussten. Die Parzelle Nr. 143 sei genügend erschlossen. Die neue Gewerbezone füge sich gut in das perlenartig entlang der Kantonsstrasse aufgereihete Siedlungsmuster ein. Zudem sei der Platz seit längerem für gewerbliche Bedürfnisse wie Holzlagerplatz, Alteisensammelstelle und ehemals als Kiesabbaustelle beansprucht worden. Die Verfügbarkeit der Parzelle Nr. 143, welche heute im Eigentum des Kantons stehe, sei gegeben.

Die Regierung versteht die Anliegen der Gemeinde und den Wunsch nach einer eigenen Gewerbezone. Eine Punktbauzone kann nach geltender Gesetzgebung und Rechtsprechung jedoch nicht genehmigt werden.

2. Naturschutzzonen

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb der Naturschutzzonen die Bestimmungen der forstlichen Planung gelten.

3. Landschaftsschutzzonen

Für die Heckenlandschaft südlich von Donat, die Teil von L-402 (Objekt von lokaler Bedeutung gemäss Natur- und Landschaftsschutzinventar) und überdies im kantonalen Richtplan (RIP2000) als Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung im Koordinationsstand Festsetzung verzeichnet ist, wurde keine Landschaftsschutzzone ausgeschieden. Der Gemeinde wird empfohlen, für die Heckenlandschaft (Teilraum Surses-Nischlanas-Cadagn) südlich von Donat eine Landschaftsschutzzone auszuscheiden. Da die im RIP2000 festgelegte Kulturlandschaft über die Gemeindegrenze nach Clugin reicht, ist im Gebiet Plans bis Davosala in diesem Zusammenhang die vorliegende Perimeterabgrenzung der Landschaftsschutzzone zu überprüfen und gegebenenfalls bis an die Gemeindegrenze zu führen.

4. Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna

Bei den Standorten TWW-9883 Bot Git-Bot Mutagn und TWW-9885 Cadagn-Muntseglias wurde, soweit sie eingewachsen und somit im Zonenplan als Wald dargestellt sind, auf die Festlegung der überlagerten „Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna“ verzichtet. Die Gemeinde wird gestützt auf Art. 18 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) indessen ersucht, die „Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna“ auch im Waldbereich der Objekte TWW-9883 Bot Git-Bot Mutagn und TWW-9885 Cadagn-Muntseglias auszuscheiden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Donat

Der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Donat gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Genereller Erschliessungsplan 1:1'000 Farden/Pazen/Magun

1. Kantonsstrasse / Dorf- und Quartierstrasse

Die Gemeinde hat in der Fraktion Pazen den Strassenabschnitt, welcher in die Fraktion führt, als Kantonsstrasse gekennzeichnet. Gemäss Aussage des Tiefbauamtes entspricht diese Zuweisung nicht dem neuen Strassengesetz vom 1. September 2005 (vgl. Art. 7 StrG), weshalb eine Übergabe dieses Strassenabschnittes an die Gemeinde erfolgen wird. Nach dieser Übergabe müsste dieser Strassenabschnitt folglich als Dorf- und Quartierstrasse festgelegt werden. Es rechtfertigt sich somit, das Genehmigungsverfahren für die Klassierung des fraglichen Strassenabschnitts als Kantonsstrasse zu sistieren.

2. Siedlungswasserwirtschaft

Die ca. 20 Gebäude im Gebiet „Magun“ wurden wiederum einer Erhaltungszone zugewiesen. Gemäss hydrologischem Gutachten zur summarischen Ausscheidung der Quellschutzzonen werden einzelne Gebäude dieser Siedlung mit Trinkwasser von der Quelle „Magun“ gespiesen. Festlegungen zur Abwasserentsorgung sind im Generellen Erschliessungsplan jedoch nicht enthalten. Hingegen ist eine Verbindungsleitung (Trinkwasserversorgung) bezeichnet, die durch die Erhaltungszone „Magun“ führt. Ob die einzelnen Gebäude mit Trinkwasser erschlossen sind, ist aus dem Generellen Erschliessungsplan 1:1'000 Farden/Pazen/Magun nicht ersichtlich. Gemäss Art. 31 Abs. 4 KRG sind Wassereinleitungen in Gebäude und Wassertanks nur zulässig, wenn eine gesetzeskonforme Abwasserbehandlung gewährleistet ist. Die Gemeinde wird angewiesen, in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt eine Bestandesaufnahme mit den konzeptionellen Grundsätzen für die Abwasserentsorgung in der Erhaltungszone zu erarbeiten.

Im Übrigen gibt der Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Farden/Pazen/Magun zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

H.

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 13. Dezember 2006 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Hinweis und folgender Empfehlung genehmigt:
 - a) Die Gemeinde Donat wird darauf hingewiesen, dass sich bei der nächsten gesamthaften oder grösseren Überprüfung der Ortsplanung unter Umständen eine Anpassung des Baugesetzes an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) aufdrängen wird.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, Art. 39 Abs. 2 BauG im Sinne des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden 2007 (Art. 96 MBauG 07) zu ergänzen.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 Donat** vom 13. Dezember 2006 wird mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) sowie mit folgendem Vorbehalt genehmigt:
 - a) Die Gefahrenzone 2 auf der Parzelle Nr. 155 sowie die Landschaftsschutzzone auf den Parzellen Nr. 155, 2, 4 und 156 werden in den graphischen Auszügen im Sinne des Anhörungsschreibens des Amtes für Raumentwicklung vom 17. Juli 2007 korrigiert.

- b) Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Nutzungsplanung auf den Parzellen Nr. 24 und 25 im Ortsteil "Curscheglias" wird sistiert, weil die dagegen eingegangene Beschwerde noch nicht spruchreif ist.
3. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10'000** vom 13. Dezember 2006 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt, folgenden Anliegen und folgendem Hinweis genehmigt:
- a) Die auf der Parzelle Nr. 143 im Gebiet „Cresta“ ausgeschiedene Gewerbezone wird nicht genehmigt (Punktbauzone).
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, ihre Landschaftsschutzzonenplanung im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, auch für den Waldbereich der Objekte TWW-9883 Bot Git-Bot Mutagn und TWW-9885 Cadagn-Muntseglias eine "Zone mit erhaltenswerter Flora und Fauna" auszuscheiden.
 - d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass für die Bewirtschaftung von Wald innerhalb der Naturschutzzonen die Bestimmungen der forstlichen Planung gelten.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Donat** vom 13. Dezember 2006 wird genehmigt.
5. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:1'000 Farden/Pazen/Magun** vom 13. Dezember 2006 wird im Sinne der Erwägungen mit folgendem Vorbehalt und folgender Anweisung genehmigt:
- a) Das Genehmigungsverfahren für die Klassierung des Strassenabschnittes in der Fraktion Pazen als Kantonsstrasse wird sistiert.

- b) Die Gemeinde wird angewiesen, in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt in der Erhaltungszone Magun eine Bestandesaufnahme über Wasserleitungen in Gebäude mit konzeptionellen Grundsätzen für die Abwasserentsorgung zu erarbeiten.

6. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000** vom 13. Dezember 2006 werden genehmigt.
7. Die Planungsbeschwerde vom 9. Januar 2007 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss in einem separaten Regierungsbeschluss behandelt. Die Planungsbeschwerde vom 22. Januar 2007 wird später behandelt.
8. Der Gemeindevorstand Donat wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 13. Dezember 2006 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.
9. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
10. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten
11. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.

12. Der Gemeindevorstand Donat sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.

13. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

14. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Martin Schmid
Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen
Dr. C. Riesen