

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom

28. Februar 2006

Mitgeteilt den

1. März 2006

Protokoll Nr.

220

A.

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Bever** beschlossen an den Gemeindeversammlungen vom 2. November 2004 und vom 14. Juni 2005 eine Totalrevision der Ortsplanung, welche folgende Planungsmittel umfasst:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Zonenplan 1:10'000 / 1:25'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000 / 1:25'000

Nebst den zu genehmigenden neuen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Bever die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Juni 2005 im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung (RPV);
- Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB), bestehend aus einem gleichnamigen Plan 1:2'000 und einer Bauzonenstatistik vom Juni 2005.

Das Amt für Raumplanung (seit dem 1. November 2005 Amt für Raumentwicklung) verfasste mit Datum vom 11. Juni 2003 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 2. November 2004 und vom 14. Juni 2005 im Sinne von Art. 48 des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 23. Juni 2005. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 1. Juli 2005 ersuchte der Gemeindevorstand Bever die Regierung um Genehmigung der Revisionsvorlage im Sinne von Art. 49 KRG.

B.

Übereinstimmung mit der kantonalen und regionalen 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 Totalrevision der Ortsplanung der Gemeinde Bever einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000; vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit dem Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt in gegebenem Zusammenhang. Es kann bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass die vorliegende Nutzungsplanung sowohl mit der kantonalen als auch mit der regionalen Richtplanung übereinstimmt.

C.

Baugesetz

Die Gemeinde Bever wird darauf hingewiesen, dass im neuen KRG und in der dazugehörigen Verordnung (KRVO), beides in Kraft seit dem 1. November 2005, einzelne Bereiche (z.B. Verfahren, Instrumente, Baubewilligungspflicht, gewisse Bauvorschriften [z.B. Bauästhetik, Grenz- und Gebäudeabstand etc.]) zum Teil abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt sind. Die Gemeinde Bever muss für die Abwicklung der Verfahren und für die Beurteilung von Baugesuchen somit nebst dem kommunalen Baugesetz vermehrt auch das KRG und die KRVO heranziehen. Diverse Bestimmungen des Baugesetzes sind durch die neuen kantonalen Raumplanungserlasse „verdrängt“. Es wird der Gemeinde Bever empfohlen, ihr Baugesetz im Interesse der Transparenz im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision an das neue KRG und die neue KRVO anzupassen.

Im Übrigen gibt das am 14. Juni 2005 verabschiedete Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

1. Grösse der Wohnbauzonen

Die im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni 2005 ausgeschiedenen Wohnbauzonen, d.h. die dem allgemeinen Wohnsiedlungsbau dienenden Bauzonen (Dorfkernzone, Dorfzone, Wohnzonen 2A und 2B), umfassen gemäss der Übersicht UEB insgesamt rund 19.6 ha, wovon rund 15.2 ha (ca. 77 %) als überbaut und rund 4.4 ha (ca. 23 %) als noch nicht überbaut ausgewiesen werden. Nach Abzug der die Wohnbauzonenflächen überlagernden Freihaltezone umfasst die überbaubare Bauzonenfläche noch 4.1 ha.

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 im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ausgeschiedenen unüberbauten Wohnbauzonen (Wohnbauzonenreserven) von rund 4.1 ha diese zwingende und zentrale Vorgabe des eidgenössischen Rechtes zu erfüllen vermögen.

Wenn die Gemeinden keine spezielle Bauzonenbedarfsprognose oder keine eigenständige Siedlungsentwicklungsperspektive beibringen, 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, d.h. etwa gleich viel Gebäude auf etwa gleich grossen Flächen erstellt werden. Nach dieser

Methode würde für Bever eine Wohnbauzonenreserve von rund 2.4 ha ausreichen (2 Gebäude/Jahr mit je ca. 800 m² Land). Die Gemeinde hat jedoch zu Recht darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit vor allem Mehrfamilienhäuser erstellt worden seien. Die zwischen 1981 und 2000 erstellten 39 Bauten würden denn auch 201 Wohnungen beinhalten, was ca. 7 Wohnungen pro Gebäude entspricht. Bei einem Flächenbedarf von ca. 120 m² pro Wohnung, einer Ausnützungsziffer von 0.5 und einem Überbauungsstand von 80% resultiere ein theoretischer Bauzonenbedarf von ca. 4.5 ha für die nächsten 15 Jahre. Realistischerweise müsse man jedoch von einem Bauzonenbedarf von 2.6 bis 3.6 ha ausgehen. Die Regierung kann diesen Standpunkt der Gemeinde teilen. Im Ergebnis ist aber trotz allem festzustellen, dass die in Bever ausgeschiedenen Wohnbauzonen um mindestens 0.5 ha zu gross sind. Die Abgrenzung des Baugebietes ist jedoch grundsätzlich kompakt, nachvollziehbar und planerisch in Ordnung. In Würdigung aller Umstände können die von der Gemeinde im vorliegenden neuen Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen (Dorfkernzone, Dorfzone, Wohnzone 2A und 2B) unter dem Aspekt der Bauzonengrösse genehmigt werden. Es gilt aber festzuhalten, dass die Reserven, insbesondere auch unter Berücksichtigung der möglichen Bauvorhaben in der Gewerbe-/Wohnzone, im obersten noch zulässigen Bereich liegen, weshalb künftigen Einzonungsbegehren mittelfristig kaum entsprochen werden kann.

2. Dorfzone Vallatscha

Im Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 wurde den Parzellen Nr. 362, 368 und 370 eine Bruttogeschossfläche zugeordnet. Der mögliche Baustandort für die Realisierung dieser Baumasse ergibt sich aus dem Zonenplan; nicht überbaubare Flächen wurden darin der Freihaltezone zugewiesen. Durch diese Massnahme vermag die Gemeinde die im Vorprüfungsverfahren gewünschte Freihaltung der Dorfrandansicht zumindest teilweise sicherzustellen.

3. Waldfeststellung

In den Bereichen, wo Wald an Bauzonen grenzt, wurde ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Den im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 eingetragenen Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des

Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu.

Im Übrigen gibt der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 vom 14. Juni 2005 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

E.

Zonenplan 1:10'000 / 1:25'000

Der Zonenplan 1:10'000 / 1:25'000 vom 14. Juni 2005 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Das in den Generellen Erschliessungsplänen festgelegt Wanderwegnetz entspricht in verschiedenen Bereichen nicht dem kantonalen Inventar der Fuss- und Wanderwege. Die Gemeinde wird ersucht, den Sachaspekt der Fuss- und Wanderwege bzw. Trottoirs in Zusammenarbeit mit der BAW Bündner Wanderwege zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

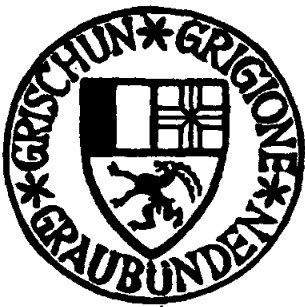
Die Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 und 1:10'000, beide vom 2. November 2004, geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 Abs. 1 und 2 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 14 Juni 2005 verabschiedete **Baugesetz** wird genehmigt, wobei die Gemeinde ersucht wird, das Gesetz bei der nächsten Überprüfung der Ortsplanung an das neue, am 1. November 2005 in Kraft getretene kantonale Raumplanungsrecht (KRG, KRVO) anzupassen.
2. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000** vom 14. Juni 2005 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Feststellung genehmigt:
 - Den im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu.
3. Der **Zonenplan 1:10'000 / 1:25'000** vom 14. Juni 2005 wird genehmigt.
4. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 und 1:10'000 / 1:25'000**, beide vom 2. November 2004, werden im Sinne der Erwägungen mit folgendem Anliegen genehmigt:
 - Die Gemeinde wird ersucht, die Pläne unter dem Aspekt der Fuss- und Wanderwege in Zusammenarbeit mit der BAW Bündner Wanderwege zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
5. Der Gemeindevorstand Bever wird ersucht, den vorliegenden Genehmigungsbeschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben.
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 wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses erforderlichen Kennzeichnungen im Baugesetz und in den Plänen vorzunehmen.
8. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

Response	Percentage
U.S. should take action	95%
U.S. should not take action	5%



Dr. C. Riesen