



Sitzung vom

12. August 2008

Mitgeteilt den

13. August 2008

Protokoll Nr.

1065

## A.

Der Vorstand der Gemeinde **Malix** beschloss an der Sitzung vom 2. April 2008 einen Arealplan „Riedwisli“. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Arealplanvorschriften „Riedwisli“
- Bestandesplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“
- Gestaltungsplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“
- Erschliessungsplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“
- Neuzuteilungsplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht vom Januar/April 2008 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 7. November 2007 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindevorstandsbeschlusses vom 2. April 2008 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 10. April 2008. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 13. Mai 2008 ersuchte der Gemeindevorstand Malix um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

## **B.**

### **1. Allgemeines zum Arealplan**

Der Arealplan ist Bestandteil der Grundordnung (Art. 22 Abs. 2 KRG) und wird – in Abweichung zu den anderen Instrumenten der Grundordnung – vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält Elemente des Quartierplans und kann zusätzlich Elemente des Zonenplans, des Generellen Gestaltungsplans und des Generellen Erschliessungsplans enthalten. Abweichungen vom Zonenplan und von der Regelbauweise sind zulässig, wenn keine überwiegenden nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Art und das Mass der Nutzung dürfen nur geringfügig geändert werden.

### **2. Bemerkungen zum Arealplan „Riedwisli“**

Am 9. Juni 2006 beschloss die Gemeinde Malix eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend u.a. das Gebiet „Riedwisli“. Im Genehmigungsbeschluss Nr. 442 vom 16. April 2007 wurde die Gemeinde Malix angewiesen, den für das Gebiet „Riedwisli“ gemäss Baugesetz (Art. 39<sup>bis</sup>) ohnehin zu erlassenden Quartierplan als Arealplan im Sinne von Art. 46 KRG auszugestalten. Dieser Arealplanpflicht ist die Gemeinde Malix mit der vorliegenden Planung nachgekommen.

Ziele des Arealplans „Riedwisli“ sind die Schaffung von überbaubaren Bereichen und der Neuordnung der Erschliessung. Um dies erreichen zu können, sind die Neuzuteilungen der Parzellen sowie die notwendige Rodung Bestandteil des Arealplanes. Darüber hinaus wird die harmonische und massstäbliche Einfügung von Neubauten in das bestehende Siedlungsgebiet sowie die Freihaltung der bestehenden Freiräume und damit der Erhalt des Gebietscharakters gesichert.

## C.

### **Arealplanvorschriften „Riedwisli“**

Die Arealplanvorschriften (APV) legen in Ergänzung oder Abweichung zum kommunalen Baugesetz die besonderen Vorschriften und Regelungen zur Landumlegung, zu Grenz- und Gebäudeabstand sowie Gebäudehöhen, zur Erstellung der Erschliessungsanlagen, zur Verteilung der Planungs- als auch der Erschliessungskosten und zu weiteren regelungsbedürftigen allgemeinen Bestimmungen des Arealplans fest.

Die am 2. April 2008 beschlossenen Arealplanvorschriften „Riedwisli“ geben zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

## D.

### **Bestandesplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“**

Der Bestandesplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“ vom 2. April 2008 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

## E.

### **Gestaltungsplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“**

Der Gestaltungsplan 1:500 definiert für die rechtskräftige „Zone für Bildungsstätte „Riedwisli““ Baubereiche und Freihaltebereiche. Innerhalb des Baubereichs befinden sich die Baufenster „Neubau“ und „Terrasse“. Während in den Baufenstern neue Bauten entsprechend der jeweiligen Bestimmung der APV zulässig sind, ist im übrigen Baubereich lediglich ein Bauen im Bestand möglich. Die Freihaltebereiche dienen der Erhaltung des Siedlungscharakters. Diese Erhaltung bleibt auch durch die in der APV genannten zulässigen Ausnahmen gewährleistet.

Der Gestaltungsplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“ vom 2. April 2008 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

## F.

### **Erschliessungsplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“**

Mit dem Erschliessungsplan 1:500 wird den heutigen Anforderungen an eine Erschliessungsanlagen Rechnung getragen. Neben den Erschliessungsstrassen und Wegen werden auch die Parkieranlagen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen für das Arealplangebiet festgelegt.

Der Erschliessungsplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“ vom 2. April 2008 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

## G.

### **Neuzuteilungsplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“**

Da eine Landumlegung zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse an der neuen Erschliessungsstrasse notwendig ist, wird diese im Sinne von Art. 65 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) im Rahmen des Arealplans durchgeführt. Im Neuzuteilungsplan 1:500 werden die geänderten Parzellengrenzen sowie Fuss- und Wegerechte festgelegt. In diesem Zusammenhang sind in den Anhängen 1 bis 4 der APV eine Bestandes- und Neuzuteilungstabelle (Anhang 1), der Verteilschlüssel (Anhang 2), die Grundbuchauszüge (Anhang 3) sowie die Mutationsurkunde (Mutation Nr. 648 vom 17. Januar 2008; Anhang 4) beigelegt.

Der Neuzuteilungsplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“ vom 2. April 2008 gibt zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

## H.

**Wald/Rodungsbewilligung**

Für die Erstellung der geplanten Strasse ist eine Rodung von 512 m<sup>2</sup> Wald (197 m<sup>2</sup> temporär und 315 m<sup>2</sup> permanent) erforderlich. Mit Verfügung vom 24. Juni 2008 erteilte das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD) die erforderliche Rodungsbewilligung, welche gleichzeitig mit dem vorliegenden Genehmigungsbeschluss eröffnet wird.

Gestützt auf Art. 49 KRG

**beschliesst die Regierung:**

1. Die am 2. April 2008 beschlossenen **Arealplanvorschriften „Riedwisli“** werden genehmigt.
2. Der **Bestandesplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“** vom 2. April 2008 wird genehmigt.
3. Der **Gestaltungsplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“** vom 2. April 2008 wird genehmigt.
4. Der **Erschliessungsplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“** vom 2. April 2008 wird genehmigt.
5. Der **Neuzuteilungsplan 1:500 Arealplan „Riedwisli“** vom 2. April 2008 wird genehmigt.
6. Die Rodungsbewilligung des Bau-, Verkehrs- und Forstdepartementes (BVFD) vom 24. Juni 2008 wird gleichzeitig mit dem vorliegenden Nutzungsplangenehmigungsbeschluss eröffnet.
7. Der Gemeindevorstand Malix wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).

8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Der Gemeindevorstand Malix sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des Amtes für Raumentwicklung (ARE).
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

11. Mitteilungen:

A. Regierungsbeschluss und Rodungsbewilligung:

- Gemeindevorstand Malix, 7074 Malix
- Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung, Alexanderstr. 38, 7000 Chur
- Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement, Rechtsdienst
- Amt für Wald
- Amt für Natur und Umwelt
- Amt für Schätzungswesen
- Amt für Raumentwicklung
- Standeskanzlei
- Departement für Volkswirtschaft und Soziales (im Doppel, samt Unterlagen)

B. Nur Rodungsbewilligung:

- Genossenschaft Fontana Passugg. Riedwisli 4, 7062 Passugg Araschgen
- [REDACTED]
- Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, 3003 Bern
- Graubündner Kantonalbank, SEKO, Postfach, 7002 Chur
- Amt für Wald, Region Mittelbünden/Moesano, Pro Mulegn, 7450 Tiefencastel



Namens der Regierung

Der Präsident:

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen