

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

24. April 2007

Mitgeteilt den

25. April 2007

Protokoll Nr.

470

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Felsberg** beschlossen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2006 eine Teilrevision der Ortsplanung, umfassend ein Baugesetz.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht gemäss Art. 48 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) liegt vor. Im Sinne einer Vorprüfung hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) einen Entwurf des Baugesetzes am 15. August 2006 mit Vertretern der Gemeinde besprochen und die als notwendig erachteten Änderungen bei den einzelnen Artikeln angebracht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindebeschlusses vom 26. November 2006 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 30. November 2006. Es gingen keine Beschwerden ein.

In dem am 11. Januar 2007 eingegangenen Schreiben ersuchte der Gemeindevorstand Felsberg um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Baugesetz

A. Formelles

1. Umfang der Prüfung

Die Gemeinde Felsberg hat ein komplettes Baugesetz (BauG) beschlossen und zur Genehmigung eingereicht, obwohl nur einzelne Bestimmungen revidiert wurden. Da durch das In-Kraft-Treten des neuen kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) sowie der dazugehörenden kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) am 1. November 2005 neue Rechtsgrundlagen geschaffen wurden, erfolgt die nachstehende Prüfung über sämtliche Bestimmungen des vorliegenden Baugesetzes.

2. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener formelle Mängel in den Erlassen der Grundordnung (Baugesetz und Pläne) beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Baugesetz (BauG) einige formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 9. Februar 2007 wurde die Gemeinde Felsberg darüber informiert. Der Gemeindevorstand Felsberg stimmte mit Schreiben vom 24. März 2007 der Behebung der formellen Mängel in Art. 24 und 47 BauG zu. Das ARE wird beauftragt, die entsprechenden Korrekturen in den betreffenden Baugesetzesartikeln vorzunehmen.

B. Materielles

1. Bemerkungen zu einzelnen Bestimmungen

Art. 17 BauG (Materialablagerungszone)

Gemäss den rechtskräftigen Zonenplänen hat die Gemeinde Felsberg lediglich im Gebiet „Rhiwäldli“ eine Materialablagerungszone ausgeschieden, in welcher jedoch keine Deponietätigkeiten mehr zulässig sind, was wegen der Zugehörigkeit des Geländes zum Gewässerschutzbereich Zone A wohl auch künftig der Fall sein wird. Die Gemeinde wird somit ersucht, für die im Gebiet „Rhiwäldli“ bewilligten Nutzungen (Multikomponentensammelstelle und Kompostierplatz) die Ausscheidung einer Materialbewirtschaftungszone nach Art. 48 MBauG 07 oder einer Zone für öffentliche Anlagen (statt Materialablagerungszone; im erwähnten Teilzonenplan irrtümlich als Abbau- und Deponiezone bezeichnet) zu prüfen. Entsprechend wäre Art. 17 BauG anzupassen.

Art. 25 und 26 BauG (Gebäudelänge resp. Gebäude- und Firsthöhe)

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 Felsberg hat in der vorliegenden Revision des Baugesetzes mit der Einführung der Baumassenziffer (vgl. Art. 19 BauG) die IVHB teilweise berücksichtigt. Bei den Baugesetzesbestimmungen über die Gebäudelänge (Art. 25 BauG) und über die Gebäude- und Firsthöhe (Art. 26 BauG) hat sie hingegen darauf verzichtet, die IVHB zu berücksichtigen.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist es vorgesehen, die Gemeinden über eine Teilrevision der KRVO zu gegebener Zeit zu beauftragen, ihre kommunalen Baugesetze vollumfänglich an die IVHB anzupassen. In diesem Falle müsste die Gemeinde somit auch noch Art. 25 und 26 BauG an die IVHB anpassen.

Art. 45 BauG (Baubewilligungspflicht)

In Art. 45 Abs. 2 BauG werden diverse Bauvorhaben aufgelistet, die „insbesondere„ der Baubewilligungspflicht unterliegen. Mit dem In-Kraft-Treten des KRG sowie der KRVO am 1. November 2005 ist diese Auflistung an sich überflüssig geworden (vgl. Art. 86f. KRG und Art. 40 KRVO). Im Sinne einer näheren Ausführung der Bewilligungspflicht könnte der Absatz dennoch genehmigt werden. Davon ist jedoch abzu-sehen, da einzelne Aufzählungen falsch sind. Beispielsweise sieht Art. 45 Abs. 2 Ziff. 2 BauG vor, dass Änderungen der Zweckbestimmung von Bauten und Anlagen oder einzelner Räume der Baubewilligungspflicht unterliegen. Demgegenüber bedürfen nach Art. 40 Abs. 1 Ziff. 3 KRVO jedoch Zweckänderungen ohne erhebliche Auswir-kungen auf die Nutzungsordnung (ausgenommen ausserhalb der Bauzone) keiner Baubewilligung. Ein weiteres Beispiel betrifft Art. 45 Abs. 2 Ziff. 14 BauG, wonach Terrainveränderungen der Baubewilligungspflicht unterliegen. Dies widerspricht Art. 40 Abs. 1 Ziff. 17 KRVO, wonach Terrainveränderungen bis zu 0.8 m Höhe oder Tie-fe und einer veränderten Kubatur von 100 m³ (ausgenommen ausserhalb der Bauzo-ne) keiner Baubewilligung bedürfen. Art. 45 BauG enthält weitere materielle Fehler, welche hier nicht weiter kommentiert werden müssen (vgl. z.B. Art. 45 Abs. 2 Ziff. 9 und 15 BauG, welche in Widerspruch zu Art. 40 Abs. 1 Ziff. 16 resp. Ziff. 19 KRVO stehen). Aufgrund dieser Ausführungen drängt es sich auf, Art. 45 Abs. 2 BauG nicht zu genehmigen. Die Absätze 1 und 3 erweisen sich im Übrigen ebenfalls als obsolet. Es ist deshalb der gesamte Artikel von der Genehmigung auszunehmen.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde die Gemeinde vom ARE mit Schreiben vom 9. Februar 2007 auf die vorstehend geschilderte Situation aufmerksam gemacht.

2. Mängel

Gemäss Art. 61 Abs. 1 KRG haben die Gemeinden nähere Bestimmungen über die Planung und Durchführung der Erschliessung sowie über die Koordination mit ande-ren Erschliessungsanlagen zu erlassen. Dabei sind gemäss Abs. 2 von Art. 61 ins-besondere auch die Anforderungen an die Abwasserentsorgung zu regeln. Im Bau-gesetz der Gemeinde Felsberg fehlen solche Bestimmungen. Die Gemeinde wird deshalb angewiesen, diesen Mangel zu beheben (z.B. in Form von Art. 100 MBauG 07).

Im Übrigen gibt die am 26. November 2006 beschlossene Totalrevision des Baugesetzes zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

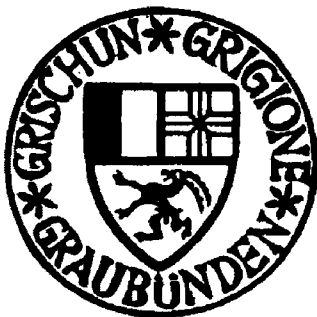
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 26. November 2006 verabschiedete **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt, folgender Anweisung, folgendem Anliegen sowie mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde) genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, die Ortsplanung bei der nächsten Revision auf die Übereinstimmung mit den bewilligten Nutzungen im Gebiet „Rhiwäldli“ zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen (inkl. Art. 17 BauG).
 - b) In Art. 24 Abs. 1 BauG wird der Begriff „kantonale Verbindungsstrasse“ durch den Begriff „Kantonsstrasse“ ersetzt.
 - c) Art. 25 (Gebäudelänge) und 26 (Gebäude- und Firsthöhe) werden mit dem Hinweis genehmigt, dass zu gegebener Zeit u.U. eine Anpassung an die IVHB erforderlich werden könnte.
 - d) Art. 45 BauG wird nicht genehmigt.
 - e) In Art. 47 Abs. 2 Ziff. 7 BauG wird der Begriff „SIA-Ordnung“ durch den Begriff „SIA-Norm“ ersetzt.
 - f) Die Gemeinde Felsberg wird angewiesen, Bestimmungen über die Planung und Durchführung der Erschliessung ins Baugesetz aufzunehmen (Art. 61 Abs. 1 KRG).

2. Der Gemeindevorstand Felsberg 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 Urnenabstimmung vom 26. November 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 kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
3. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
4. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen vorzunehmen.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
6. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Dr. Martin Schmid
Dr. Martin Schmid

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen
Dr. C. Riesen