

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

7. Oktober 2008

Mitgeteilt den

8. Oktober 2008

Protokoll Nr.

1319

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **La Punt Chamues-ch** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2007 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

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

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde La Punt Chamues-ch die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 18. Dezember 2007 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Übersicht über den Stand der Überbauung, der Erschliessung und der Baureife (Übersicht UEB) vom 10. Januar 2008

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 13. Dezember 2006 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. Dezember 2007 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 17. Januar 2008. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 18. Januar 2008 ersuchte der Gemeindevorstand La Punt Chamues-ch 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 unter anderem die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem Regionalen Richtplan Oberengadin übereinstimmt.

Am 5. Juni 2005 stimmte der Oberengadiner Soverän der Initiative zur Beschränkung des Zweitwohnungsbaus zu und erteilte dem Kreisrat den Auftrag, einen Regionalen Richtplan zur Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus auszuarbeiten. Nachdem ein erster Anlauf am Veto einzelner Gemeinden scheiterte, wurde zwischenzeitlich eine neue Vorlage ausgearbeitet, welche vom Kreisrat am 26. Juni 2008 verabschiedet wurde. Die Vorlage sieht eine regionale Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus auf 12'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) pro Jahr vor. Davon steht der Gemeinde La Punt Chamues-ch ein jährliches Kontingent von 500 m² BGF zu.

C.

Baugesetz

1. Vorbemerkungen

Mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 hat die Regierung den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Die Umsetzung der IVHB soll über eine Anpassung der

kommunalen Baugesetze erfolgen. Mit einer Revision der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO) werden die Gemeinden zu gegebener Zeit beauftragt, ihre kommunalen Baugesetze an die IVHB anzupassen.

Die Gemeinde verzichtete bewusst auf eine Anpassung des Baugesetzes (BauG) an die IVHB. Sie verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass eine Abstimmung des BauG mit der IVHB erst erfolgen soll, wenn seitens des Kantons Klarheit über die Umsetzung der IVHB herrscht (vgl. PMB Ziff. 2.3, S. 3). Die Regierung nimmt von der Absichtserklärung der Gemeinde in Bezug auf eine zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehene Anpassung des Baugesetzes (BauG) an die IVHB Kenntnis.

2. Materielles

Art. 53 Abs. 1 BauG „Jahreskontingente“

Die vorliegende Revision des BauG sieht in Bezug auf die Thematik des Erst-/Zweitwohnungsbaus nebst konkretisierenden Bestimmungen über die Erstwohnungsanteilsregelung auch eine Kontingentierung des Zweitwohnungsbaus vor. Die Gemeinde hat diesbezüglich in Art. 53 Abs. 1 BauG ein Jahreskontingent von 600 m² BGF festgelegt. Der von der Region Oberengadin am 26. Juni 2008 beschlossene, von der Regierung jedoch noch nicht genehmigte Regionale Richtplan „Zweitwohnungsbau“ sieht für die Gemeinde La Punt Chamues-ch dagegen ein Jahreskontingent von lediglich 500 m² BGF vor.

Somit besteht in Bezug auf das Jahreskontingent zwischen der Regionalen Richtplanung und der Nutzungsplanung der Gemeinde eine Diskrepanz. Die in Art. 53 Abs. 1 BauG vorgesehene Regelung, wonach für kontingentspflichtige Bauvorhaben von der Baubehörde pro Jahr insgesamt höchstens 600 m² BGF bewilligt werden dürfen, kann dennoch genehmigt werden. Diese Genehmigung erfolgt jedoch mit der Anweisung, dass die Gemeinde das festgelegte Jahreshöchstkontingent an die Vorgaben des Regionalen Richtplanes „Zweitwohnungsbau“ anpassen muss, sobald die regierungsrätliche Genehmigung des Regionalen Richtplans erfolgt ist.

Art. 72 BauG „Zu- und Ausfahrten“

Die Gemeinde hat darauf verzichtet, die maximal zulässige Neigung von Rampen zu regeln. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird der Gemeinde empfohlen, dies bei nächster Gelegenheit nachzuholen. In diesem Zusammenhang kann auf den ersten Satz von Art. 96 Abs. 2 des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 07) hingewiesen werden.

Im Übrigen gibt das am 18. Dezember 2007 von der Gemeinde La Punt Chamues-ch beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.**Zonenplan 1:2'000 und Zonenplan 1:10'000/25'000****1. Zone „Übriges Gemeindegebiet“**

Die Gemeinde La Punt Chamues-ch hat unter anderem die Parzelle Nr. 29 sowie Teile der Parzelle Nr. 755 der Zone „Übriges Gemeindegebiet“ zugewiesen.

Nach Art. 41 Abs. 1 KRG umfassen die Zonen „Übriges Gemeindegebiet“ lediglich das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt.

Bei der Parzelle Nr. 29 sowie bei den Teilflächen der Parzelle Nr. 755, für welche die Gemeinde eine Ausscheidung einer Zone „Übriges Gemeindegebiet“ vorsieht, handelt es sich weder um unproduktives Land noch um ein Gewässer. Es sind auch nicht Flächen, für welche die Zuweisung einer anderen Nutzungszone nicht in Frage käme. So ist insbesondere die Ausscheidung einer Landwirtschaftszone für die erwähnten zwei Flächen ohne weiteres möglich. Zusammenfassend ergibt sich somit,

dass die zur Debatte stehenden zwei Zonen „Übriges Gemeindegebiet“ mit der Bestimmung von Art. 41 Abs. 1 KRG widersprechen, weshalb sie von der Genehmigung ausgenommen und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Gemeinde La Punt Chamues-ch die Gelegenheit geboten, sich zu der ins Auge zu fassenden Zurückweisung der auf den Parzellen Nr. 29 und Nr. 755 ausgeschiedenen Zonen „Übrigen Gemeindegebietes“ vernehmen zu lassen. Aus den eingegangenen Stellungnahmen (Schreiben der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 755 vom 25. August 2008 sowie Schreiben der Gemeinde La Punt Chamues-ch vom 27. August 2008) ergeben sich keine Argumente, welche an der vorstehenden Beurteilung etwas zu ändern vermöchten. Der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 29 hat sich innert der angesetzten Frist nicht geäußert.

2. Grundwasser- und Quellschutzzonen

a) Grundwasserpumpwerk

Für das im Gebiet „Seglias“ existierende Grundwasserpumpwerk hat die Gemeinde eine Grundwasser- und Quellschutzzone festgelegt. Entgegen den Aussagen im PMB (vgl. Ziff. 3.1.3, S. 7) erfolgte die Ausscheidung der Grundwasser- und Quellschutzzone für das Grundwasserpumpwerk nicht aufgrund des hydrogeologischen Berichtes der Firma Sieber, Cassina + Handke AG vom 15. November 2004. Eine andere Grundlage, welche zur Festlegung der Grundwasser- und Quellschutzzone für das Grundwasserpumpwerk gedient hat, ist den kantonalen Amtsstellen nicht bekannt.

Die Gemeinde wird in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam gemacht, dass für ein Grundwasserpumpwerk aufgrund von Art. 20 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) in Verbindung mit Art. 24 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (KGSchG) eine detaillierte Schutzzonenausscheidung vorzunehmen ist. Dazu ist die Erarbeitung

eines detaillierten Schutzzonenplanes mit den Zonen S I (Fassungsbereich), S II (engere Schutzzonen) und S III (weitere Schutzzonen) sowie ein zugehörendes Schutzzonenreglement erforderlich (vgl. Art. 29 Abs. 2 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung; GSchV in Verbindung mit Anhang 4 Ziffer 12 GSchV). Das Verfahren zur Ausscheidung detaillierter Grundwasser- und Quellschutzzonen ist in Art. 25 KGSchG geregelt.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen muss die Gemeinde angewiesen werden,

- die erforderliche detaillierte Grundwasser- und Quellschutzzonenausscheidung für das Grundwasserpumpwerk so rasch wie möglich in die Wege zu leiten und
- die in den Zonenplänen zum Schutz des Grundwasserpumpwerkes ausgeschiedene Grundwasser- und Quellschutzzone entsprechend der späteren detaillierten Schutzzonenausscheidung erforderlichenfalls anzupassen, indem für die Schutzzonen S1, S2 und S3 zusammen und ohne Unterscheidung eine angepasste Grundwasser- und Quellschutzzone festzulegen sein wird.

b) Grundwasserschutzareale

Gemäss Blatt Nr. 1237 der kantonalen Gewässerschutzkarte sind in der Talebene von La Punt Chamues-ch sowohl nördlich wie auch südlich des Siedlungsgebietes Grundwasserschutzareale im Sinne von Art. 21 GSchG und Art. 23 KGSchV ausgeschieden. Gestützt auf Art. 29 Abs. 3 GSchV in Verbindung mit Anhang 4, Ziff. 13 GSchV sowie gestützt auf den im RIP2000 formulierten Grundsatz, wonach Grundwasservorkommen, die heute oder voraussichtlich in Zukunft für die Trink- und Brauchwasserversorgung genutzt werden, vorsorglich zu schützen sind, ist der öffentlich-rechtliche Schutz dieser unterirdischen Gewässer in den besagten Gebieten im Hinblick auf eine künftige Grundwasserbewirtschaftung (Nutzung oder Anreicherung) vorsorglich sicherzustellen. Zu diesem Zweck wird die Gemeinde angewiesen, die erwähnten Grundwasserschutzareale bei nächster Gelegenheit einer Grundwasser- und Quellschutzzone zuzuweisen.

c) Wasserversorgungen für milchverarbeitende Alpbetriebe sowie für öffentlich zugängliche Gebäude

Aufgrund der in der kantonalen Gewässerschutzkarte und im kantonalen Wasserversorgungsatlas (vgl. Blatt Nr. 1237 und Nr. 1238) enthaltenen Informationen existieren in La Punt Chamues-ch Wasserversorgungen für milchverarbeitende Alpbetriebe sowie für öffentlich zugängliche Gebäude wie Restaurants (beispielsweise auf dem Albulapass), deren Schutz von öffentlichem Interesse ist. Die Gemeinde hat darauf verzichtet, für diese Wasserversorgungen eine generelle Ausscheidung von Grundwasser- und Quellschutzzonen vorzunehmen. Im PMB (vgl. Ziff. 2.3, S. 4) erläutert die Gemeinde ihren Verzicht damit, dass gegenwärtig kein Bedarf für die zusätzliche Ausscheidung von Grundwasser- und Quellschutzzonen bei den Alpbetrieben besteht.

Laut den im RIP2000 festgehaltenen Grundsätzen sind Quell- und Grundwasservorkommen, die heute oder voraussichtlich in Zukunft für die Trink- und Brauchwasserversorgung genutzt werden, vorsorglich zu schützen, was mittels der Ausscheidung von geeigneten Grundwasser- und Quellschutzzonen geschehen kann. Diese Schutzzonenfestlegung hat gestützt auf eine generelle Ausscheidung unter Beizug eines Geologen zu erfolgen hat. Die Gemeinde wurde auf diesem Umstand bereits im Vorprüfungsbericht des ARE vom 13. Dezember 2006 hingewiesen. Im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens (Schutz der Wasservorkommen für künftige Generationen) wird die Gemeinde daher angewiesen, bei nächster Gelegenheit zumindest die Wasservorkommen der Wasserversorgungen der milchverarbeitenden Alpbetriebe sowie der öffentlich zugänglichen Gebäude wie Restaurants mittels einer generellen Ausscheidung von ausreichenden Grundwasser- und Quellschutzzonen einem öffentlich-rechtlichen Schutz zuzuführen.

Im Übrigen geben der Zonenplan 1:2'000 sowie der Zonenplan 1:10'000/25'000, beide vom 18. Dezember 2007, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:1'000

Der Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 vom 18. Dezember 2007 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000/25'000

In den von der Gemeinde La Punt Chamues-ch am 18. Dezember 2007 beschlossenen Generellen Erschliessungsplänen sind diverse bestehende Mountainbikewege festgelegt. Die einzige offiziell signalisierte Mountainbikeroute auf Territorium der Gemeinde La Punt Chamues-ch, nämlich der Alpine Bike Weg Route 1 Schweiz Mobil, welcher auf der orographisch rechten Seite des Inns verläuft, fehlt dagegen. Die Gemeinde wird daher ersucht, die Generellen Erschliessungspläne bei nächster Gelegenheit mit dieser existierenden und bereits signalisierten Mountainbikeroute zu ergänzen.

Die Gemeinde wird ferner darauf aufmerksam gemacht, dass zusätzliche Signalisationen von neuen sowie bestehenden Wanderwegen und Bikerouten in Absprache mit dem BAW Bündner Wanderwege erfolgen sollen. Zudem wird die Gemeinde ersucht, die in der Zwischenzeit ohne Mitwirkung der BAW durchgeführten Signalisationen von Wanderwegen und Bikerouten dem BAW unter Angabe des Routenverlaufs und der Signalisationsstandorte mitzuteilen.

Im Übrigen geben der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000/25'000, beide vom 18. Dezember 2007, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

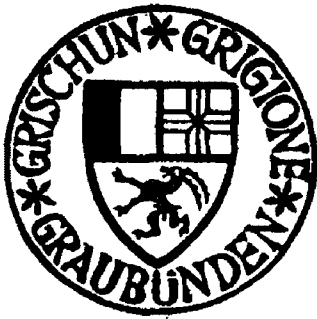
1. Das am 18. Dezember 2007 beschlossene **Baugesetz (BauG)** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgender Anweisung sowie mit folgender Empfehlung genehmigt:
 - a) Die Genehmigung von Art. 53 Abs. 1 BauG erfolgt mit der Anweisung an die Gemeinde, das im neuen Baugesetz festgelegte jährliche Zweitwohnungskontingent von 600 m² BGF an die Vorgaben des Regionalen Richtplanes „Zweitwohnungsbau“ anzupassen, sobald die regierungsrätliche Genehmigung des Regionalen Richtplans vorliegt.
 - b) Der Gemeinde wird empfohlen, in Art. 72 BauG die maximal zulässige Neigung von Rampen zu regeln.
2. Der **Zonenplan 1:2'000** und der **Zonenplan 1:10'000/25'000**, beide vom 18. Dezember 2007, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Vorbehalt sowie mit folgenden Anweisungen genehmigt:
 - a) Die auf den Parzellen Nr. 29 und 755 ausgeschiedenen Zonen „Übriges Gemeindegebiet“ werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen,
 - die erforderliche detaillierte Grundwasser- und Quellschutzzonenausscheidung für das Grundwasserpumpwerk so rasch wie möglich in die Wege zu leiten und
 - die in den Zonenplänen zum Schutz des Grundwasserpumpwerkes ausgeschiedene Grundwasser- und Quellschutzzone entsprechend der späteren detaillierten Schutzzonenausscheidung erforderlichenfalls anzu-

passen, indem für die Schutzzonen S1, S2 und S3 zusammen und ohne Unterscheidung eine angepasste Grundwasser- und Quellschutzzone festzulegen sein wird.

- c) Die Gemeinde wird angewiesen, für die sowohl nördlich wie auch südlich des Siedlungsgebietes existierenden Grundwasserschutzareale bei nächster Gelegenheit Grundwasser- und Quellschutzzonen auszuscheiden.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, zumindest für die Wasservorkommen der Wasserversorgungen der milchverarbeitenden Alpbetriebe und der öffentlich zugänglichen Gebäude wie Restaurants ausreichende generelle Grundwasser- und Quellschutzzonen auszuscheiden.
3. Der **Generelle Gestaltungsplan 1:1'000** vom 18. Dezember 2007 wird genehmigt.
4. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000** und der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000/25'000**, beide vom 18. Dezember 2007, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anliegen genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird ersucht, die Generellen Erschliessungspläne mit dem bereits signalisierten Alpine Bike Weg Route 1 Schweiz Mobil zu ergänzen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, die in der Zwischenzeit ohne Mitwirkung der BAW Bündner Wanderwege durchgeführten Signalisationen von Wanderwegen und Bikerouten dem BAW unter Angabe des Routenverlaufs und der Signalisationsstandorte mitzuteilen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, zusätzliche Signalisationen von neuen sowie bestehenden Wanderwegen und Bikerouten in Absprache mit dem BAW auszuführen.

5. Der Gemeindevorstand La Punt Chamues-ch wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 18. Dezember 2007 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen den darin enthaltenen Vorbehalt sowie gegen die darin enthaltenen Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
6. Für die direkten Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
7. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
8. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen vorzunehmen.
9. Der Gemeindevorstand La Punt Chamues-ch sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen