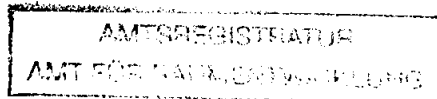


Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

18. März 2014

Mitgeteilt den

19. März 2014

Protokoll Nr.

247

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Cazis** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2012 eine Totalrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Cazis / Summaprada / Schauenberg
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Luvreu / Ratitsch
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Ober Realta / Unter Realta
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Sarn / Tartar / Valleina / Portein sowie Zonenplan 1:2000 Dultschegnas
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Präz / Dalin / Raschlinas
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Cazis / Summaprada / Schauenberg
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Luvreu / Ratitsch
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Ober Realta / Unter Realta
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Sarn / Tartar / Valleina / Portein sowie Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Dultschegnas
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Präz / Dalin / Raschlinas
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Cazis / Summaprada / Schauenberg
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Luvreu / Ratitsch

- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Ober Realta / Unter Realta
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Sarn / Tartar / Valleina / Portein sowie Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Dultschegnas
- Genereller Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Präz / Dalin / Raschlinas
- Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung

Neben diesen Planungsmitteln liegen unter anderem die folgenden weiteren Unterlagen vor:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht (PMB) vom 13. Dezember 2012 gemäss Art. 47 der eidg. Raumplanungsverordnung (RPV) samt Anhängen
- 5 Pläne „Stand der Überbauung“ (UEB) 1:2000 vom Dezember 2012 (Cazis / Summaprada / Schauenberg; Luvreu / Ratitsch; Ober Realta / Unter Realta; Sarn / Tartar / Valleina / Portein / Dultschegnas; Präz / Dalin / Raschlinas)
- Stellungnahme Gemeinde Cazis vom 6. Mai 2013 zum Anhörungsschreiben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 18. März 2013 samt den folgenden vier Beilagen:
 1. Neuer Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Cazis / Summaprada / Schauenberg (vierfach; Ersatzplan);
 2. Neuer Planausschnitt Dultschegnas (A4-vierfach; zum Aufkleben) für den Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Dultschegnas;
 3. Neuer Datensatz zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Sarn / Tartar / Valleina / Portein sowie zum Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Dultschegnas; und schliesslich
 4. Neun neue Legendenausdrucke (A4-vierfach; zum Aufkleben) für diverse Planungsmittel.
- Stellungnahme Gemeinde Cazis vom 29. November 2013 zum Anhörungsschreiben des ARE vom 8. Oktober 2013 samt den folgenden Beilagen:
 1. Fotodokumentation und Bemerkungen vom 25. Oktober 2013 betreffend die Ausscheidung von Gewässerräumen;

2. Ordner mit Kaufrechts- und Mehrwertausgleichsverträgen im Rahmen der Richtlinien Mehrwertausgleich der Gemeinde Cazis vom 26. Juni 2012; sowie
 3. 18 neue Legendenausdrucke (A4-vierfach; zum Aufkleben) für sämtliche Planungsmittel (separat zugestellt mit Schreiben vom 8. Januar 2014).
- Geschäftsdossier Nr. 2009/00672 zum Pflichtenheft Umweltverträglichkeitsbericht Erweiterung Schlackendeponie Cazis u.a. inklusive Stellungnahme ARE vom 30. März 2010
 - Protokoll Workshop 02 vom 14. Juni 2011 zur Testplanung Neubau Justizvollzugsanstalt (JVA) „Nuovo“ Realta, Cazis.

Das ARE verfasste mit Datum vom 30. Dezember 2011 und vom 22. März 2012 Vorprüfungsberichte betreffend Zusammenführung und Überarbeitung bestehender Ortsplanungen (Ortsplanungsrevision Teil 1) resp. betreffend Erweiterung Schlackendeponie und Industriezone Unter Realta (Ortsplanungsrevision Teil 2).

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 13. Dezember 2012 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 17. Januar 2013. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 8. März 2013 ersuchte die Gemeinde Cazis um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage / Formelles

1. Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der zu genehmigenden Ortsplanungsvorlage der seit dem 1. Januar 2010 fusionierten Gemeinde Cazis bildet im Wesentlichen die zweckmässige Zusammenführung und Revision aller rechtskräftigen Planungsmittel der ehemaligen Gemeinden Cazis, Portein, Präz, Sarn und Tartar zu einer gesamtheitlichen Ortsplanung der neu gebildeten Gemeinde Cazis.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst folgende Hauptinhalte:

- die Digitalisierung;
- die Erarbeitung eines neuen Baugesetzes (BauG);
- die Überprüfung und Anpassung der Nutzungszonen (Bauzonen und Nichtbauzonen), der Schutzzonen und der weiteren Zonen in Bezug auf Grösse, Lage und Strukturierung;
- die Überprüfung und Anpassung der Gestaltungsvorschriften und der Erschliessungsplanung im ganzen Gemeindegebiet.

Speziell zu erwähnen sind folgende Festlegungen:

- Erweiterung der Wohnbauzonen (Dorfzonen, Wohnzonen und Wohnmischzone) im Umfang von rund 5.67 ha. Im Wesentlichen erfolgten diese Bauzonenerweiterungen in den Gebieten Cavendel und Sorts sowie in den Fraktionen Ratitsch, Valleina, Präz, Dalin, Portein und Sarn-Dorf;
- Zone Gialal im Umfang von rund 1.53 ha im unmittelbaren Bereich des Skigebietseinstiegs Gialal-Lescha für die Erstellung von Hotels und hotelähnlichen Betrieben sowie Wohnungen mit bewirtschafteten und unbewirtschafteten Betten (auf zehn Jahre befristete Zone ab Rechtskraft der Genehmigung);
- Zone für touristische Einrichtungen beim Skigebietseinstieg Gialal-Lescha (rund 0.78 ha) sowie bei der Mittelstation Dultschegnas auf 1700 m.ü.M. (ca. 2.34 ha);
- Erweiterung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen um rund 5.98 ha (auf acht Jahre befristet) zwecks Neubau JVA Realta (projektbezogen; gestützt auf der Testplanung Neubau JVA „Nuovo“ Realta, Cazis);
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Zone für öffentliche Anlagen von rund 1.56 ha zur Bereitstellung von weiteren Flächen für den Allgemeingebrauch (insbesondere im Bereich JVA für einen Sportplatz, für einen Gärtnereiladen, für Abstellplätze etc. sowie im Bereich des Cazner Dorfeingangs für einen Forstwerkhof und für Feuerwehrgebäulichkeiten);
- Zone für künftige bauliche Nutzung im Umfange von rund 8.2 ha für eine künftige Erweiterung der Industriezone Unter Realta sowie für künftige gezielte Wohnbauzonenerweiterungen in den Fraktionen Ober Realta im Gebiet Pala (rund 0.3 ha) und Cazis im Gebiet Caloi (rund 1.25 ha); sowie
- Erweiterung der Wintersportzone in Richtung Tguma.

In der vorliegenden Ortsplanungsvorlage nicht enthalten ist die Thematik der Erweiterung der Schlackendeponie Realta. Diese wird zu gegebener Zeit in einer separaten Ortsplanungsvorlage bearbeitet (Ortsplanungsrevision Teil 2).

2. Formelles

Bedauerlicherweise verzichtete die Gemeinde trotz Empfehlung des ARE darauf, die Vorlage vor der Beschlussfassung erneut einer kurzen Vorprüfung unterziehen zu lassen, was unnötigen Mehraufwand für die Gemeinde und den Kanton zur Folge hatte.

Mit Schreiben vom 18. März 2013 wies das ARE die Gemeinde auf mehrere Mängel in den eingereichten Plänen und in den zugestellten Geodaten hin. Das ARE ersuchte dabei die Gemeinde um Klärung der im Mängelprotokoll des technischen Dienstes des ARE vom 13. März 2013 erfassten Unstimmigkeiten. Mit Schreiben vom 6. Mai 2013 nahm die Gemeinde dazu Stellung und reichte angepasste Geodaten sowie neue Unterlagen ein, so ein neuer Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2000 Cazis / Summaprada / Schauenberg (als Ersatz für den ursprünglich eingereichten Plan), ein neuer Planausschnitt des Generellen Erschliessungsplans 1:2000 Verkehr Dultschegnas (zum Aufkleben) sowie neun Legenden im Format A4 zur Bereinigung verschiedener Legendenfehler (ebenfalls zum Aufkleben).

C.

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 (RRIP Viamala) übereinstimmt.

Es kann gestützt auf die Ausführungen im PMB festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage grundsätzlich richtplankonform ist. Im Einzelnen erfolgt die Prüfung der Richtplankonformität nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

D.

Baugesetz

1. Allgemeine Bemerkungen

Die Gemeinde Cazis hat im Rahmen der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung ihr Baugesetz (BauG) auf das kantonale Raumplanungsrecht (KRG und KRVO) abgestimmt. Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) wurde ebenfalls berücksichtigt.

Bei der Erarbeitung des Baugesetzes hat die Gemeinde wohl bewusst eine schlanke Vorlage angestrebt. Dagegen ist nichts einzuwenden. Hingegen wurden einige nützliche Aspekte nicht oder anders geregelt resp. formuliert, was in der täglichen Anwendung zu Auslegungsschwierigkeiten und unnötigen Nachfragen führen dürfte. In diesem Sinne wird der Gemeinde empfohlen, ihr Baugesetz anhand des sich bewährten Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 12) zu überprüfen und zu ergänzen. Im Wesentlichen betrifft dies u.a. Art. 14 (Masse gemäss IVHB), Art. 25 (Trockenstandortszone), Art. 26 (Materialabbauzone, Abbau- und Deponiezone, Materialablagerungszone), Art. 40 Abs. 2 (Baugesuch) sowie fehlende Bestimmungen über Terrainveränderungen, gestalterische Einordnungsvorschriften für Energieanlagen sowie für Parkierungs-, Sport- und Freizeitanlagen. Die Gemeinde wurde im Vorprüfungsbericht darüber bereits teilweise informiert.

2. Korrektur formeller Mängel

Gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG kann die Regierung im Genehmigungsverfahren nach Anhören des Gemeindevorstandes und Betroffener in den Erlassen der Grundordnung formelle Mängel beheben. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im BauG formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im dargelegten Sinne zugänglich sind. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2013 wurde der Gemeindevorstand Cazis darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte mit Schreiben vom

29. November 2013 der Behebung der formellen Mängel im BauG zu (fehlende Zonen und Festlegungen in Art. 6 Abs. 1 lit. a, c, d und f BauG; Korrektur in der Zeile „Zone Gianal“ in Art. 9 BauG („GIA“ statt „ZL“); Ersatz des Begriffes „Gesamthöhe“ durch „Fassadenhöhe“ in Art. 9 Fussnote 2 BauG; Ergänzung von Gestaltungsobjekten und -bereichen sowie der Artikelbezeichnung bei „NIS“ in Art. 28 BauG).

Das ARE wird beauftragt, die erwähnten Korrekturen vorzunehmen.

3. Materielle Prüfung

Art. 3 (Baubehörde)

Erfahrungen in anderen Gemeinden haben gezeigt, dass es empfehlenswert ist, die kommunale und/oder kantonale Bauberatung bei gestalterischen Fragen grosszügig beizuziehen. In der Gemeinde Cazis wäre dies vor allem in gestalterisch heiklen Gebieten wie im Nahbereich der historischen und schützenswerten Kerngebieten Portein, Präz, Dalin, Sarn-Dorf und Tartar angezeigt. Die Gemeinde Cazis wird vor diesem Hintergrund ersucht, entsprechende Fachleute bei Baugesuchen in empfindlichen Gebieten grundsätzlich regelmässig beizuziehen.

Art. 9 (Zonenschema)

Nachdem das Genehmigungsverfahren für die Zone Gianal (GIA) sistiert werden muss (vgl. nachstehend), sind konsequenterweise auch die Bestimmungen zur GIA im Zonenschema zu sistieren.

Art. 21 (Zone Gianal)

Gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG soll in der Zone Gianal u.a. die Erstellung von unbewirtschafteten Zweitwohnungen bis zu einem Flächenanteil von 30 % der möglichen Geschossfläche zulässig sein.

Der Zweitwohnungsanteil in Cazis beträgt aufgrund der Erhebung der Regionalplanung RegioViamala vom 9. September 2011 rund 44 % in Bezug auf die Gesamtanzahl Wohnungen im gesamten Gemeindegebiet. Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 % fallen in den Geltungsbereich der in der Volksabstimmung vom 11. März 2012 angenommenen Zweitwohnungsinitiative. Für die Gemeinde Cazis hat dies zur Folge, dass auf ihrem Gemeindegebiet die Bestimmung

von Art. 75b der Bundesverfassung (BV) sowie die dazugehörigen Übergangsbestimmungen von Art. 197 Ziffer 8 BV einzuhalten sind. Danach ist der Bau von neuen (unbewirtschafteten) Zweitwohnungen nicht zulässig.

Mit Schreiben vom 8. Oktober 2013 hat das ARE die Gemeinde darüber informiert. Mit Schreiben vom 29. November 2013 wies die Gemeinde darauf hin, dass sie dem Bund ein Gesuch um Entlassung der Gemeinde aus dem Anwendungsbereich der Zweitwohnungsinitiative resp. um Streichung aus der Liste der betroffenen Gemeinden im Anhang zur eidg. Verordnung über Zweitwohnungen (ZWoV) gestellt hat. Über dieses Gesuch wurde noch nicht entschieden, weshalb das Genehmigungsverfahren für Art. 21 BauG zu sistieren ist, soweit darin unbewirtschaftete sowie auch touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen in der Zone Gialal für zulässig erklärt werden. Da, wie noch aufzuzeigen sein wird, das Genehmigungsverfahren für die ganze Zone Gialal sistiert werden muss, ist auch das Genehmigungsverfahren für die gesamte Baugesetzesbestimmung (Art. 21 BauG) zu sistieren.

Im Übrigen gibt das am 13. Dezember 2012 beschlossene Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

E.

Zonenpläne und Generelle Gestaltungspläne 1:2000

(Cazis / Summaprada / Schauenberg; Luvreu / Ratitsch; Ober Realta / Unter Realta; Sarn / Tartar / Valleina / Portein; Dultschegnas; Präz / Dalin / Raschlinas)

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10 000

1. Korrektur formeller Mängel in den Legenden

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in den Legenden zu den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 18. März resp. 8. Oktober 2013 wurde der Gemeindevorstand Cazis darüber informiert. Er stimmte mit Schreiben vom 6. Mai resp. 29. November 2013 der Behebung

der formellen Mängel zu und reichte am 8. Januar 2014 sechs korrigierte, aufklebbare Legenden zu den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen ein.

Das ARE wird beauftragt, die Korrektur der formellen Mängel in den Legenden vorzunehmen resp. die eingereichten Legenden in den Zonenplänen und Generellen Gestaltungsplänen aufzukleben.

2. Bauzonen

2.1 Prüfung der Wohnbauzonen

2.1.1 Prüfung unter dem Aspekt der Grösse

a) Ausgangslage

Die Gemeinde Cazis weist für die vorliegende neue Ortsplanung in der Tabelle Übersicht UEB „Alle Fraktionen“ (vgl. PMB, Anhang Nr. 6) insgesamt rund 62.85 ha Wohnbauzonen aus (Dorfzone 1 und 2, Wohnzone 1 und 2 sowie Wohnmischzone). Davon sind rund 51.15 ha (81 %) als überbaut und knapp 11.70 ha (19 %) als nicht überbaut verzeichnet. Weiter weist die Gemeinde Cazis rund 33.30 ha Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (wovon 5.44 ha als nicht überbaut ausgewiesen sind), rund 14.22 ha Gewerbe- und Industriezonen (wovon 1.08 ha als nicht überbaut ausgewiesen sind), rund 4.64 ha Zonen für Freizeit und Gastgewerbe (wovon 2.86 ha als nicht überbaut ausgewiesen sind) sowie 0.08 ha Zonen mit beschränkter baulicher Nutzung (wovon sämtliche Flächen als überbaut ausgewiesen sind) aus.

Massgebend für die Prüfung 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 verschiedenen Wohnbauzonenreserven von ca. 11.70 ha (Fraktion Cazis = ca. 6.57 ha; Fraktion Portein = ca. 0.30 ha; Fraktion Präz = ca. 0.92 ha; Fraktion Sarn = ca. 1.75 ha; Fraktion Tartar = ca. 2.23 ha) diese Vorgabe des RPG zu erfüllen vermögen.

b) Bedarf

Nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung berechnet sich der Bauzonenbedarf nach der sogenannten Trendmethode. Dabei wird der durchschnittliche jährliche Baulandverbrauch im Bereiche der dem allgemeinen Wohnungsbau dienenden

Bauzonen sowie der Wohn-Gewerbebezonen gestützt auf die diversen vorliegenden UEB in die Zukunft extrapoliert. Für die neue Gemeinde Cazis ist dabei die Bautätigkeit in den ehemaligen Gemeinden Cazis, Portein, Präz, Sarn und Tartar zu prüfen, wobei auf die neuesten Werte in den Tabellen UEB (vgl. PMB, Anhang Nr. 6) abzustellen ist.

Für die ehemalige Gemeinde **Cazis** bezifferte die Regierung mit Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss Nr. 772 vom 24. August 2010 den Bedarf an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahre auf 5.4 ha (vgl. Kapitel E. Ziff. 1, S. 6 des genannten Beschlusses). Gestützt auf die neusten Zahlen (Überbauungsstand Ende 2012) liegt der Bedarf nach Trendmethode etwas höher, nämlich bei rund **5.89 ha** ($[32.43 \text{ ha } \{2012\} - 23.00 \text{ ha } \{1988\}] / 24 \text{ Jahre} \times 15 \text{ Jahre}$).

Für die ehemalige Gemeinde **Portein** stellte die Regierung mit Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss Nr. 159 vom 6. Februar 2001 fest, dass die ausgeschiedene Reserve auf der noch einzigen Bauparzelle von ca. 600 m² im Gebiet „Pro Sumvitg“ in Ordnung sei (vgl. Kapitel D., Ziff. 1, S. 5). Gestützt auf die neusten Zahlen (Überbauungsstand Ende 2012) beträgt der Bedarf nach Trendmethode rund **0.23 ha** ($[0.73 \text{ ha } \{2012\} - 0.55 \text{ ha } \{2000\}] / 12 \text{ Jahre} \times 15 \text{ Jahre}$).

Für die ehemalige Gemeinde **Präz** stellte die Regierung mit Ortsplanungsgenehmigungsbeschluss Nr. 775 vom 24. August 2010 einen Bedarf an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahren von ca. 0.5 ha fest (vgl. Kapitel E., Ziff. 2, S. 5). Gestützt auf die neusten Zahlen (Überbauungsstand Ende 2012) liegt der Bedarf nach Trendmethode etwas höher, nämlich bei rund **0.81 ha** ($[4.82 \text{ ha } \{2012\} - 3.00 \text{ ha } \{1994\}] / 19 \text{ Jahre} \times 15 \text{ Jahre}$).

Für die ehemalige Gemeinde **Sarn** ging die Regierung im Beschluss Nr. 575 vom 10. August 2001 von einem Bedarf an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahre im Umfang von ca. 1.5 bis 1.8 ha aus (vgl. Kapitel D., Ziff. 2, S. 6). Gestützt auf die neusten Zahlen (Überbauungsstand Ende 2012) liegt der Bedarf nach Trendmethode etwas tiefer, nämlich bei rund **1.14 ha** ($[7.98 \text{ ha } \{2012\} - 6.99 \text{ ha } \{2000\}] / 13 \text{ Jahre} \times 15 \text{ Jahre}$).

Für die ehemalige Gemeinde **Tartar** stellte die Regierung im Beschluss Nr. 115 vom 19. Januar 1987 einen Bedarf an Wohnbauzonen für die nächsten 15 Jahre im Umfang von ca. von 1.5 bis 2.0 ha fest (vgl. Kapitel B., Ziff. 1, S. 2). Gestützt auf die neuesten Zahlen (Überbauungsstand Ende 2012) beträgt der Bedarf nach Trendmethode rund **1.38 ha** ($[5.19 \text{ ha } \{2012\} - 2.80 \text{ ha } \{1987\}] / 26 \text{ Jahre} \times 15 \text{ Jahre}$).

c) Beurteilung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen resultiert für die fusionierte Gemeinde gestützt auf die Trendmethode ein Bedarf an Wohnbauzonenreserven von rund 9.45 ha ($5.89 [\text{Cazis}] + 0.23 [\text{Portein}] + 0.81 [\text{Präz}] + 1.14 [\text{Sarn}] + 1.38 [\text{Tartar}]$). Die vorliegend ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von rund 11.70 ha in der neuen Gemeinde Cazis überschreiten demnach den theoretischen Bedarf um rund 2.25 ha ($11.7 - 9.45$). Diese Reserve von rund 11.70 ha ist im Wesentlichen das Resultat einiger grösserer sowie mehrerer kleinerer Wohnzonenerweiterungen im Gesamtumfang von **5.67 ha**. Diese Wohnzonenerweiterungen erfolgten einerseits in den Gebieten Cavendel (ca. 1.89 ha, Fraktion Cazis) und Sorts (ca. 1.39 ha) und andererseits im Umfang von ca. 2.39 ha verteilt auf die Siedlungen Ratitsch, Valleina, Präz, Dalin, Portein und Sarn-Dorf. Wie nachstehend unter Ziffer 2.1.2 darzulegen sein wird, können zwei dieser neuen Wohnbauzonen im Gesamtumfange von ca. 1.47 ha (ca. 1.39 ha Wohnzone 2 im Gebiet Sorts und 0,084 ha Wohnzone 2 in Präz) insbesondere aufgrund ihrer isolierten Lage nicht genehmigt werden, wodurch der Überschuss an Wohnbauzonenreserve noch ca. 0.78 ha ($2.25 \text{ ha} - 1.47 \text{ ha}$) beträgt.

Angesichts der leicht positiven und realistischen Prognose zur Bevölkerungsentwicklung der neuen Gemeinde Cazis von rund 4 bis maximal 10 % sowie mit Rücksicht auf den Umstand, dass vorliegend fünf Gemeinden mit einer teilweise starken Fraktionierung fusionierten, können die ausgeschiedenen Wohnbauzonen unter dem Aspekt der Bauzonengrösse trotz einem Reserveüberhang von ca. 0.78 ha genehmigt werden. Zugunsten einer Genehmigung sprechen auch die früheren Bemühungen der ehemaligen Gemeinde Cazis zur Bauzonenreduktion um rund 17 ha.

2.1.2 Prüfung der Wohnbauzonen unter dem Aspekt der Richtplankonformität

Wie erwähnt, sind im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision u.a. Wohnbauzonenerweiterungen im Gesamtumfang von ca. 5.67 ha vorgenommen worden.

Gemäss RIP2000 sind Erweiterungen des Siedlungsgebietes in erster Linie dort vorzunehmen, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen zu erreichen sind, wo die Siedlungsqualität erhalten oder gar verbessert werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Erweiterungen des Siedlungsgebietes gemäss RIP2000 müssen namentlich folgende Anforderungen erfüllen (vgl. Seite 5.3.1 - 2 RIP2000):

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. Regional abgestütztes Siedlungskonzept
3. Bedarfsnachweis
4. Lokales Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine entgegenstehende überwiegende Interessen
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes

Grundsätzlich vermögen die vorgenommenen Wohnbauzonenerweiterungen diesen Anforderungen zu genügen. Ein Vorbehalt ist diesbezüglich für die Einzonungen in Sorts und Präz zu machen:

a) Einzonung im Gebiet Sorts (Wohnzone 2 / ZÖBA)

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Cazis / Summaprada / Schauenberg hat die Gemeinde im Gebiet Sorts einerseits eine rund 1.39 ha grosse Wohnzone 2 (Parzellen Nr. 3216, 3217, 3219, 3220, 3221, 3234, 3235 und 3236) und andererseits eine rund 697 m² messende ZöBA (Parzelle Nr. 3233 mit dem Wasserreservoir) ausgeschieden.

Das zur Diskussion stehende Gebiet bildete bereits früher Gegenstand einer regierungsrätlichen Beurteilung. Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:1000 Baugebiet vom 21. März 1986 der damaligen Gemeinde Tartar wurden im Gebiet Sorts, westlich der Strassengabelung, eine Fläche von rund 3900 m² der Wohnzone 2 und das südlich angrenzende Gebiet der Zone übriges Gemeindegebiet und der Forstwirtschaftszone (Waldstreifen auf Teilen der Parzellen Nr. 2319, 2320 und 3236) zugewiesen. Mit Beschluss Nr. 115 vom 19. Januar 1987 verweigerte die Regierung dafür die Genehmigung. Zur Begründung führte sie aus, dass es sich bei der neuen Wohnzone Sorts um eine isolierte, vornehmlich von Landwirtschaftsgebiet umgebene Bauzone handle, die zur nächsten Bauzone eine Distanz von etwa 300 –

400 m aufweise. Aufgrund der geringen flächenmässigen Ausdehnung sei die Wohnzone 2 daher als isolierte Kleinbauzone zu bezeichnen. Derartige Bauzonen würden dem Planungsziel widersprechen, den Boden haushälterisch zu nutzen und eine Streubauweise zu verhindern. Auch könne nicht von einem traditionellen Streubaugebiet ausgegangen werden, denn im fraglichen Gebiet bestünde keine überlieferte Streubauweise. Schliesslich begründe auch die Erschliessungssituation oder der Wunsch zum Ausbau einer bestehenden Wohnbaute keine Einzonung im fraglichen Gebiet.

Auch wenn vorliegend eine grössere Einzonungsfläche zur Diskussion steht, ist an der damaligen Beurteilung nach wie vor festzuhalten. Das Gebiet Sorts liegt völlig isoliert in Bezug auf die Bauzonen in Tartar, Valleina und Summaprada in einer Luftliniendistanz von rund 450 m, 600 m resp. 130 m. Strassenmässig liegt Sorts von den Fraktionen Tartar, Valleina und Summaprada rund 2.5 km, ca. 1 km resp. 780 m entfernt.

Bauzonenausscheidungen fernab des eigentlichen Baugebiets widersprechen den gesetzgeberischen Planungsvorgaben, eine Streubauweise zu verhindern und die Siedlungsentwicklung im eigentlichen Baugebiet zu konzentrieren. Nur mit diesen Planungsvorgaben können das Ziel der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) sowie der Grundsatz der Siedlungsbegrenzung (Art. 3 RPG) beachtet werden (sogenanntes Konzentrationsprinzip zur Verhinderung der Streubauweise).

Die vorgenommene Bauzonenausscheidung Sorts widerspricht auch den im RIP2000 beschriebenen und für die Gemeinden verbindlichen Entwicklungstossrichtungen hin zur Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Siedlungen sowie hin zur Freihaltung von Siedlungstrenngürteln. Sodann ist gestützt auf die Wohnbauzonanalyse festzustellen, dass objektiv kein Bedarf für die Bauzonenausscheidung im Gebiet Sorts besteht. Weiter hat es die Gemeinde unterlassen, ein lokales Gestaltungs- und Erschliessungskonzept vorzulegen, welches eine Grundanforderung an die Genehmigung von abgelegenen Siedlungserweiterungen darstellt. Letztlich steht diese Bauzonenausscheidung, soweit sie die Parzelle Nr. 3236 betrifft, auch mit einer Trockenwiese und -weide von regionaler Bedeutung in Konflikt (TWW-Objekt Nr. 8354). Dieses TWW-Objekt Nr. 8354 von regionaler Bedeutung tangiert

westlich resp. bergseits der bestehenden Erschliessungsstrasse die von der Gemeinde ausgeschiedene Wohnzone 2 (gemeindeeigene Parzelle).

Mit Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 hat das ARE die Gemeinde über eine allfällige Nichtgenehmigung der neuen Wohnzone in Sorts informiert. Mit Schreiben vom 29. November 2013 nahm die Gemeinde dazu Stellung und wies im Wesentlichen auf die heute bereits bestehenden 15 Fraktionen hin. Diese würden eine Eigenart der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Cazis darstellen. Einen Widerspruch zu den gesetzgeberischen Planungsabsichten resp. zum Konzentrationsprinzip nach Art. 1 und 3 RPG und zu den richtplanerischen Vorgaben gemäss RIP2000 und SEK sowie einen Konflikt mit dem TWW-Objekt Nr. 8354 vermag die Gemeinde nicht zu erkennen. Weiter legt die Gemeinde dar, dass sich die Parzelle Nr. 3236 in ihrem Eigentum befinde und sie somit eine aktive Baulandpolitik verfolgen könne. Zudem stünden seit Jahrzehnten zwei in Betrieb stehende Wasserreservoir an dieser Örtlichkeit. Eine Einzonung der entsprechenden Fläche auf der Parzelle Nr. 3233 würde der Gemeinde bei späteren Bauvorhaben an den Wasserreservoirs entsprechende BAB-Verfahren ersparen. Die Gemeinde zeigte sich schliesslich bereit, die neuen Bauzonenausscheidungen in Sorts vorerst sistieren zu lassen. Somit müsste bei einer späteren Genehmigung die Gemeindeversammlung nicht (nochmals) bemüht werden. Eine Nichtgenehmigung würde die Gemeinde jedoch nicht akzeptieren.

Im Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 hatte das ARE die Gemeinde gebeten, auch den von einer allfälligen Nichtgenehmigung betroffenen Privaten Gelegenheit zu Stellungnahmen zu gewähren. Dies hat die Gemeinde versäumt, weshalb das ARE die Anhörung der Privaten mit erneutem Anhörungsschreiben vom 7. Februar 2014 nachholen musste. Mit Schreiben vom 12. Februar 2014, 13. Februar 2014 und 16. Februar 2014 nahmen die betroffenen Privaten Stellung. Zwei Private lehnen die Wohnzone Sorts ab.

Lediglich im Schreiben vom 12. Februar 2014 wurde auf ein allenfalls eintretendes Bedauern hingewiesen, sollte nämlich die – wie im diesem Schreiben aufgeführt – an guter Wohn- und Aussichtslage ausgeschiedene und bereits gut erschlossene Wohnzone Sorts von der Regierung nicht genehmigt werden können.

Bei allem Verständnis für die Anliegen und Ausführungen der Gemeinde Cazis und des Privaten, welcher die Neueinzonung befürwortet, kann die fragliche Bauzone in Sorts – auch im Quervergleich zu analogen isolierten Kleinstbauzonen in anderen Gemeinden – nicht genehmigt werden. Den Geboten der Siedlungsbegrenzung, der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Verhinderung der Streubauweise (Konzentrationsprinzip) kommt eine sehr grosse Bedeutung zu. Das von den Ortskernen und damit von bestehenden Siedlungen entfernte Land soll der Überbauung entzogen bleiben. Statt neue Gebiete isolierten, abgeschiedenen Bauzonen zuzuweisen, sind zunächst Baulücken aufzufüllen oder der Siedlung angrenzende Gebiete für Siedlungserweiterungen vorzusehen. Bauten und Anlagen sind grundsätzlich auf räumlich zusammenhängende, vom umliegenden Nichtsiedlungsgebiet klar abgegrenzte und auf das Notwendige beschränkte Zonen zu konzentrieren (vgl. Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Rz. 19 zu Art. 1 und Rz. 34 zu Art. 3, BGE 1C_119/2007, E. 3.7.3; BGE 1C_374/2001). Es ist im Gebiet Sorts auch kein Siedlungsansatz vorhanden, der eine ausnahmsweise Schaffung einer isolierten neuen Bauzone rechtfertigen würde. Es existieren lediglich zwei rund 45 m auseinander liegende und voneinander abgewandte altrechtliche Wohnbauten, inmitten eines landwirtschaftlich genutzten und teilweise bestockten Gebietes. Angesichts dieser klaren Sach- und Rechtslage wäre der Gemeinde und den Betroffenen auch mit einer Sistierung des Genehmigungsverfahrens nicht geholfen, denn unter den gegebenen Umständen ist auch eine künftige Genehmigung ausgeschlossen. Der Wunsch der Gemeinde, im Falle allfälliger Bauvorhaben an den bestehenden Reservoirs kein BAB-Verfahren durchführen zu müssen, ist im Übrigen ebenfalls kein Grund für eine Genehmigung der ZöBA.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Wohnzone 2 (rund 1.39 ha) sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (rund 697 m²) im Gebiet Sorts in krassem Widerspruch zu den Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) stehen, weshalb die Genehmigung zu verweigern ist. Die Gemeinde ist anzuweisen, für die entsprechende Fläche eine neue Nutzungsplanung zu erlassen. Inzwischen ist die entsprechende Fläche als übriges Gemeindegebiet nach Art. 41 KRG zu betrachten.

b) Einzonung in Präz (Wohnzone 2)

Im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2000 Präz / Dalin / Raschlinas wurde am südlichen Dorfeende auf der rund 1.5 ha grossen Parzelle Nr. 4148 eine Fläche von rund 841 m² der Wohnzone 2 zugewiesen. Der Einzonungsbereich ist mit einer landwirtschaftlichen Dauerwohnbaute (Assek.-Nr. 2-1B) überbaut, welche Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes bildet. Südlich daran angrenzend befinden sich das Ökonomiegebäude (Assek.-Nr. 2-1B-A) sowie eine Remise (Assek.-Nr. 2-1B-B). Der Landwirtschaftsbetrieb liegt vom Siedlungsgebiet abgesetzt in einer von der Siedlung Präz nach Süden abgewandten Geländeausweitung.

Mit Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 hat das ARE die Gemeinde über eine allfällige Nichtgenehmigung der fraglichen neuen Wohnzone informiert. Mit Schreiben vom 29. November 2013 hat die Gemeinde dazu Stellung genommen. Sie weist sinngemäss darauf hin, dass der Betriebsinhaber mit seiner jungen Familie demnächst ein neues Wohnhaus erstellen möchte. Mit der erfolgten Einzonung könnte ein entsprechendes BAB-Verfahren erspart werden.

Im Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 hatte das ARE die Gemeinde gebeten, auch den von einer allfälligen Nichtgenehmigung betroffenen Privaten Gelegenheit zu Stellungnahmen zu gewähren. Dies hat die Gemeinde versäumt, weshalb das ARE die Anhörung der Privaten mit erneutem Anhörungsschreiben vom 7. Februar 2014 nachholen musste. Von dieser Möglichkeit zur Stellungnahme haben die betroffenen Privaten jedoch nicht Gebrauch gemacht.

Wie das Bundesgericht in seiner konstanten Praxis entschieden hat, ist eine Bauzonenzuweisung zwecks Umgehung der Vorschriften für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen nicht statthaft. Irgendwelche raumplanerische Gründe, welche für die fragliche Einzonung sprechen würden, liegen nicht vor und wurden auch nicht geltend gemacht. Vor diesem Hintergrund wird die rund 841 m² messende Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 4148 von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde ist anzuweisen, für die entsprechende Fläche eine neue Nutzungsplanung zu erlassen. Inzwischen ist die entsprechende Fläche als Landwirtschaftszone 1 zu betrachten, damit allfällige BAB-Verfahren für zonenkonforme Bauvorhaben möglichst rasch abgewickelt werden könnten.

2.2 Bauzonen in Konflikt mit der Pflicht der Gemeinden zur Festlegung von Gewässerräumen

2.2.1 Allgemeines

Im Jahre 2011 sind im Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) und der entsprechenden Verordnung (GSchV) neue Bestimmungen in Kraft getreten, aufgrund derer entlang von Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Ziel der Festlegung des Gewässerraums ist es, die natürlichen Funktionen der Gewässer zu erhalten, den Hochwasserschutz zu gewährleisten und die Gewässernutzung zu ermöglichen. In dicht überbauten Gebieten können die Kantone von den minimalen Breiten abweichen und diese den baulichen Gegebenheiten anpassen, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist (Art. 41a Abs. 4 und Art. 41b Abs. 3 GSchV). Mit einer Änderung der GSchV hat der Bundesrat den Grundsatz von Art. 36a GSchG konkretisiert und weitreichende Vorschriften zur Festlegung des Gewässerraums erlassen. Gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV haben die Kantone bis am 31. Dezember 2018 den Gewässerraum nach Art. 41a und 41b GSchV festzulegen. Zwischenzeitlich gilt für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gewässern eine noch strengere Übergangsbestimmung, welche direkt zur Anwendung kommt und den Gewässerabstandsvorschriften von Art. 78 KRG vorgehen.

Der Kanton hat dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird (Art. 36 Abs. 3 GSchG). Da die Nutzungsplanung eine Aufgabe der Gemeinden darstellt, haben diese dafür zu sorgen, dass die Gewässerräume in der Planung berücksichtigt und entsprechend nach Massgabe von Art. 41a GSchV festgelegt werden. Gestützt auf Art. 41a Abs. 5 GSchV kann in Ausnahmefällen auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet werden, wozu jedoch gesicherte Abklärungen nötig sind.

Mit Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 hat das ARE die Gemeinde auf die Gewässerraumproblematik aufmerksam gemacht. Die Gemeinde hat sich mit Stellungnahme vom 29. November 2013 über die einzelnen Gewässerabschnitte im Detail geäussert.

2.2.2 Konfliktbelastete Bauzonen

- a) - Wohnzone 1 (Parzelle Nr. 97) im Gebiet Cavendel**
 - **Dorfzone 2 (Parzelle Nr. 492) in Ratitsch**
 - **ZöBA (Parzelle Nr. 878) in Realta**

Die Wohnzone 1 auf der Parzelle Nr. 97 im Gebiet Cavendel tangiert unbestrittenermassen das Oberflächengewässer Kettbach. Dieses Gewässer liegt bis zu 3 m innerhalb der neu ausgeschiedenen Wohnzone 1, welche an eine bestehende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der gleichen Parzelle grenzt.

Die auf der Parzelle Nr. 492 festgelegte Dorfzone 2 (rund 475 m²) in der Fraktion Ratitsch tangiert ebenfalls unbestrittenermassen im nördlichen Bereich ein Gewässer.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 878 im Umfange von rund 3311 m² im Bereich der Justizvollzugsanstalt Realta tangiert schliesslich ebenfalls unzweifelhaft ein Gewässer sowie auch ein Wasserauffangbecken. Diese Gewässer liegen am südwestlichen Rande der neu ausgeschiedenen ZöBA.

Mit Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 hat das ARE die Gemeinde über die drei erwähnten Tatbestände informiert. Mit Schreiben vom 29. November 2013 hat die Gemeinde dazu Stellung genommen und in allen Fällen eine Lösung im Sinne einer mehrheitlich zentrisch zum Gewässer angelegten, 11 m breite Gewässerraumfestlegung vorgeschlagen, im Falle der ZöBA in Realta inklusive eines Abstandes von 15 Metern zum Wasserauffangbecken.

Gemäss Beurteilung des Amtes für Natur und Umwelt (ANU) entsprechen die von der Gemeinde vorgeschlagenen Räume zwischen den Gewässerraumlinien dem Mindestgewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV. Die Gemeinde wird innert der vorstehend erwähnten Umsetzungsfrist (31. Dezember 2018) im Verfahren nach Art. 47ff. KRG eine entsprechende Gewässerraumzone auszuscheiden haben. Im vorliegenden Genehmigungsbeschluss ist mittels einer Auflage sicherzustellen, dass in den Räumen zwischen den von der Gemeinde in der Stellungnahme vom 29. November 2013 vorgeschlagenen Gewässerraumlinien (provisorische Gewässerraumfestlegung) keine mit den Zielsetzungen eines Gewässerraums nicht vereinba-

ren baulichen Massnahmen getroffen werden, solange die Gemeinde noch keine Gewässerraumzone ausgeschieden hat.

- b) - Wohnzone 2 (Parzellen Nr. 3108 und 3140) im Gebiet Valleina**
- Wohnzone 2 / Dorfzone 2 (Parzellen 7037, 7038, 7039 und 7265) in Sarn**
- Wohnzone 2 (Parzellen 4181 und 4182) im Gebiet Dalin**

Mit Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 hat das ARE der Gemeinde mitgeteilt, dass im Bereiche der vorstehend aufgezählten Zonen Gewässer existieren, die eine Gewässerraumfestlegung erforderten. Das ARE legte im erwähnten Schreiben vom 8. Oktober 2013 mittels roter Umrandung die entsprechenden Bereiche fest, die seiner Auffassung nach vom festzulegenden Gewässerraum tangiert sein könnten. Mit Schreiben vom 29. November 2013 hat die Gemeinde dazu Stellung genommen und das Vorliegen von relevanten Gewässern bestritten.

Ob im Bereich der vorstehend erwähnten Bauzonen resp. Parzellen Gewässer im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung existieren, worunter übrigens auch eingedolte Gewässer zählen, hat somit als umstritten zu gelten. Zur Verifizierung sind vertiefte Abklärungen (Beizug von Akten aus dem Meliorationsverfahren, Befragung der Eigentümer über Leitungen und Wasserführung, Sondierungen etc.) erforderlich, die mit Vorteil von einem Fachmann vorgenommen werden sollten.

Um irgendwelche nachteilige Präjudizierungen im Falle von effektiv existierenden gewässerschutzrechtlich relevanten Gewässern zu vermeiden, drängen sich im vorliegenden Genehmigungsbeschluss vorbeugende Auflagen auf. Konkret ist die Genehmigung der vorstehend erwähnten Bauzonen mit der Auflage zu verbinden, dass in den vom ARE im Schreiben vom 8. Oktober 2013 mittels roter Umrandung bezeichneten kritischen Bereichen keine mit den Zielsetzungen eines Gewässerraums nicht vereinbaren baulichen Massnahmen getroffen werden, solange die Gemeinde gestützt auf die von ihr zu veranlassende Prüfung nicht nachgewiesen hat, dass in diesen Bereichen keine Gewässerraumfestlegungen nach Gewässerschutzrecht erforderlich sind. Der entsprechende Nachweis ist dem ARE einzureichen, welches die Auflage aufzuheben hat, sofern der Nachweis gelingt. Misslingt der Nachweis bzw. erweist sich eine Gewässerraumfestlegung als erforderlich, bleibt die Auflage beste-

hen, bis die Gemeinde innert der gesetzlichen Frist (31. Dezember 2018) die erforderlichen Gewässerraumzonen im Verfahren nach Art. 47ff. KRG ausgeschieden hat.

2.3 Zone Gialal (Sarn)

Die Gemeinde Cazis hat in Lescha östlich der Talstation der Sesselbahn im Bereich der Parzellen Nr. 7326, 7338 und 7339 eine rund 1.53 ha grosse Zone Gialal ausgeschieden. Gemäss der Zonenvorschrift zur Zone Gialal (Art. 21 BauG) sind in dieser Zone nebst Hotels und über das Hotel bewirtschaftete Wohnungen (sog. strukturierte Beherbergungsbetriebe) auch bewirtschaftete und unbewirtschaftete Zweitwohnungen zulässig, letztere bis zu 30 % der in der Zone Gialal möglichen Geschossfläche.

Nach der jetzigen Zweitwohnungsverordnung des Bundes vom 22. August 2013 (Anhang) gehört die Gemeinde Cazis, wie vorstehend bei der Beurteilung von Art. 21 BauG bereits erörtert, zu denjenigen Gemeinden, die unter den verfassungsrechtlichen Zweitwohnungsartikel resp. unter die Zweitwohnungsverordnung des Bundes (ZwVO) fallen. Nach dieser ZwVO sind in solchen Gemeinden weder bewirtschaftete noch unbewirtschaftete Zweitwohnungen zulässig. Mit anderen Worten ist ein grosser Teil der in der Zone Gialal gemäss Art. 21 BauG vorgesehenen Nutzungen im Moment gar nicht zulässig, und zumindest die unbewirtschafteten Zweitwohnungen, welche gemäss Art. 21 BauG immerhin 30 % der in der Zone Gialal möglichen Geschossfläche konsumieren dürfen, werden auch im sich in Erarbeitung befindlichen Zweitwohnungsgesetz unzulässig sein. Zulässig würden alle diese Nutzungen lediglich dann, wenn das Gesuch der Gemeinde Cazis an das Bundesamt für Raumentwicklung um Entlassung aus dem Wirkungsbereich des Zweitwohnungsrechts (d.h. um Streichung aus dem Anhang zur ZwVO) gutgeheissen würde. Dieses Gesuch ist derzeit noch pendent. Unter diesen Umständen liegt es auf der Hand, dass das Genehmigungsverfahren bezüglich der Zone Gialal zu sistieren ist, bis Klarheit herrscht, ob die baugesetzlich zulässigen Nutzungen überhaupt statthaft sind. Sollte es sich ergeben, dass die Gemeinde Cazis nicht aus dem Wirkungsbereich des Zweitwohnungsrechts entlassen wird, dass also zumindest die 30 % unbewirtschafteten Zweitwohnungen, je nach Ausgestaltung des Zweitwohnungsgesetzes auch die bewirtschafteten Zweitwohnungen, unzulässig sind, müsste die Zone in Bezug auf ihre Grösse hinterfragt werden. Die Gemeinde müsste diesfalls also nachweisen, dass

die neue Zone in Bezug auf ihre Grösse auch ohne die veranschlagten Zweitwohnungsnutzungen vertretbar ist. Es empfiehlt sich, zu diesem Zweck ein Nutzungskonzept zu erarbeiten und einzureichen.

Unabhängig von der Zweitwohnungsthematik würden für eine Genehmigung der neuen Zone einige der im kantonalen Richtplan festgelegten Anforderungen für Neueinzonungen fehlen, so namentlich das regional abgestützte Siedlungskonzept sowie ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept (siehe vorstehend Ziffer 2.1.2). Es wird der Gemeinde nahegelegt, die Zeit bis zum Vorliegen eines Entscheides über das Gesuch um Entlassung aus dem Wirkungsbereich des Zweitwohnungsrechts zu nutzen, um diese Genehmigungsvoraussetzungen noch zu schaffen.

Mit dem Nutzungskonzept sowie mit dem Gestaltungs- und Erschliessungskonzept geht es im Wesentlichen darum, aufzuzeigen und verbindlich (z.B. mittels einer Arealplanung oder einer Vereinbarung mit dem Investor) „festzunageln“, dass in der neuen Zone eine sinnvolle, nachhaltige, wertschöpfungsorientierte, bedarfsgerechte sowie natur- und landschaftsverträgliche Überbauung entsteht, welche dem unterstützungswürdigen regionalpolitischen Anliegen einer Erhaltung eines minimalen touristischen Angebotes am Heinzenberg entspricht. Dieser Nachweis ist für eine neue Zone „auf der grünen Wiese“ mit einer derart grossen Dimension (1.53 ha) in einer Gemeinde mit ansonsten eher zu grossen Bauzonen unerlässlich. Das Gestaltungs- und Erschliessungskonzept kann daneben gerade auch dazu verwendet werden, aufzuzeigen, dass die im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan vorgesehene Unterschreitung des Waldabstandes auf seiner ganzen Länge gerechtfertigt und genehmigungsfähig ist. Es muss in diesem Zusammenhang nachgewiesen werden, dass ohne Waldabstandslinie die Überbaubarkeit der Zone nicht gewährleistet wäre.

Schliesslich wird der Gemeinde noch nahegelegt, die Zeit der Sistierung dazu zu verwenden, unter Beizug einer Fachperson abzuklären, ob im Bereich der neuen Zone irgendwelche gewässerschutzrechtlich relevante Gewässer existieren, die einer Gewässerraumfestlegung bedürfen. Bejahendenfalls sollte die Gemeinde eine entsprechende Gewässerraumzone oder wenigstens einen Vorschlag für eine provisorische Gewässerraumfestlegung einreichen.

Mit Schreiben vom 8. Oktober 2013 hatte das ARE die Gemeinde über die vorstehend geschilderte Problematik informiert. Mit Schreiben vom 29. November 2013 hat die Gemeinde dazu Stellung genommen.

Im Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 hatte das ARE die Gemeinde gebeten, auch den von einer allfälligen Nichtgenehmigung betroffenen Privaten Gelegenheit zu Stellungnahmen zu gewähren. Dies hat die Gemeinde versäumt, weshalb das ARE die Anhörung der Privaten mit erneutem Anhörungsschreiben vom 7. Februar 2014 nachholen musste. Mit Schreiben vom 3. März 2014 nahm der betroffene Private dazu Stellung.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Gemeinde resp. des betroffenen Privaten vermögen an der vorstehend begründeten Notwendigkeit zur Sistierung des Genehmigungsverfahrens bezüglich der Zone Gianal nichts zu ändern.

2.3 Zone für touristische Einrichtungen (Sarn)

Bei der Mittelstation Dultschegnas wurde im Bereich der bestehenden touristischen Bauten und Anlagen sowie zur Realisierung eines Kleinskiliftes für die Skischule eine Fläche von rund 2.34 ha einer Zone für touristische Einrichtungen zugewiesen. Grundsätzlich ist diese Zone gestützt auf die Erklärungen der Gemeinde der Stellungnahme vom 29. November 2013 genehmigungsfähig.

Vorbehalte sind allerdings anzubringen, soweit die Zone – wohl wegen der parzelscharf vorgenommenen Ausscheidung – im nördlichen Bereich auf einer Fläche von rund 780 m² eine Trockenwiese- und -weide (TWW), welche als Objekt Nr. 8894 „Rüs“ von nationaler Bedeutung verzeichnet wurde, tangiert und soweit sie im südlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 1780 m² im Flachmoorobjekt von nationaler Bedeutung „Salignas/Combras, Heinzenberg“ (Fm-Objekt Nr. 2042) liegt.

Mit Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 hat das ARE die Gemeinde über diese Konflikte informiert. Mit Schreiben vom 29. November 2013 hat die Gemeinde dazu Stellung genommen. Sie weist darauf hin, dass wegen der blossen Winternutzung der touristischen Einrichtungen eine Beeinträchtigung der Biotope weitestgehend ausgeschlossen sei.

Im Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 hatte das ARE die Gemeinde gebeten, auch den von einer allfälligen Nichtgenehmigung betroffenen Privaten Gelegenheit zu Stellungnahmen zu gewähren. Dies hat die Gemeinde versäumt, weshalb das ARE die Anhörung der Privaten mit erneutem Anhörungsschreiben vom 7. Februar 2014 nachholen musste. Mit Schreiben vom 3. März 2014 nahm der betroffene Private dazu Stellung und verwies sinngemäss darauf, dass eine Entwicklung im Raum Dultschegnas bis anhin mit den Vorgaben des Naturschutzes vereinbar gewesen sei und dies auch in Zukunft so sein werde.

Die Einwände der Gemeinde resp. des Privaten mögen durchaus zutreffen. Indessen sind Bauzonen, die ja für das Erstellen von Bauten und Anlagen gedacht sind, auf Objekten von nationaler Bedeutung trotzdem unzulässig. Weiterhin gestattet bleibt natürlich beispielsweise die Wintersportnutzung für Skifahrer. Die inventarisierte Flachmoorfläche weist eine geschwungene Form auf und reicht exakt bis zur südlichen Ecke des Stationsgebäudes. Hier gilt es, eine sachgerechte Abgrenzung zu ziehen, indem von der nordwestlichen Ecke des Flachmoors eine gerade Linie gezogen wird.

Somit sind zwei Teilflächen der rund 2.34 ha grossen Zone für touristische Einrichtungen von der Genehmigung auszunehmen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen, nämlich soweit die Zone im nördlichen Bereich die TWW-Fläche (ca. 780 m²) und im südlichen Teil das Flachmoor (ca. 1780 m²) tangiert ist.

2.4 Zone für Kleinbauten und Anbauten (Fraktion Portein)

Die Gemeinde hat namentlich in der Fraktion Portein auf den Parzellen Nr. 6017 und 6120 auf einer Fläche von rund 92 m² eine Zone für Kleinbauten und Anbauten ausgeschieden. Mit Schreiben vom 29. November 2013 erklärte die Gemeinde, dass die notwendige Baugesetzesbestimmung zu dieser Zone vergessen worden sei. Das Genehmigungsverfahren für die Zone für Kleinbauten und Anbauten auf den Parzellen Nr. 6017 und 6120 ist daher zu sistieren, bis die Gemeinde eine entsprechende Zonenbestimmung erlassen hat.

3. Siedlungsgestaltung

Die fusionierte Gemeinde Cazis ist mit vielen ihrer Ortsbilder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Der Schutz der Ortsbilder umfasst die Bauten, den Raum zwischen den Bauten sowie die engere und weitere Umgebung. Gemäss RIP2000 hat die Gemeinde Cazis bei den Ortsbildern Dalin, Portein, Präz, Sarn und Tartar im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechende Schutzmassnahmen resp. Schutzvorkehrungen zu treffen.

Die Regierung führte dazu im Genehmigungsbeschluss Nr. 772 vom 24. August 2010 zur Ortsplanungsrevision der damaligen Gemeinde Cazis wörtlich aus, dass die getroffenen Schutzvorkehrungen ohne Beizug von fundierten Fachgrundlagen erfolgt seien. Gleichzeitig wurde die Gemeinde ersucht, eine Fachperson mit der Erarbeitung einer Siedlungsanalyse im Sinne von Art. 43 KRG zu beauftragen. Diese sei in der Folge als Grundlage für die Bezeichnung von weiteren erhaltens- bzw. schützenswerten Siedlungsbereichen und Einzelbauten (wie z.B. wertvolle Gassen, Plätzchen, Gärten und andere Aussenanlagen) zu verwenden. Die Ergebnisse seien schliesslich im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der künftigen Gesamtgemeinde Cazis in die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne zu überführen.

Diesem Anliegen ist die fusionierte Gemeinde Cazis in der zur Vorprüfung eingereichten Planung nicht nachgekommen. Das ARE führte entsprechend im Vorprüfungsbericht vom 30. Dezember 2011 aus, dass nach wie vor ein Siedlungs- oder Bauinventar fehle. Die Denkmalpflege habe jedoch ein provisorisches Bauinventar für die Gemeinde Cazis inkl. aller Fraktionsgebiete erstellt, das in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege ergänzt werden könne.

Die Gemeinde Cazis ist dem vorstehend umschriebenen Anliegen der Regierung auch in der hier zur Genehmigung eingereichten definitiven Nutzungsplanung nicht nachgekommen. Sie hat z.B. die Generelle Gestaltungsplanung der ehemaligen Gemeinde Präz im Gegenteil sogar noch massiv verschlechtert. Anstelle von vielen als schützens- oder erhaltenswert klassierten Gebäuden im Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 vom 12. November 2009 wurde im vorliegenden Plan lediglich noch die Kirche als geschütztes Kulturgut festgelegt. Die alte Planung der ehemaligen Gemeinde Präz stammte aus dem Jahre 2009 und wurde von der Regierung

mit RB Nr. 775 am 24. August 2010 genehmigt. Abgesehen von der Planbeständigkeit ist dieses Vorgehen der Gemeinde Cazis nur schwer verständlich und erweist sich als sachlich nicht vertretbar.

Die Gemeinde Cazis wurde bezüglich der Mängel der vorliegenden Gestaltungsplanung vom ARE angehört. Mit Schreiben vom 29. November 2013 stellt sich die Gemeinde auf den Standpunkt, dass nach ihrer Auffassung sämtliche schützenswerten Bauten auch tatsächlich geschützt worden seien und dass der Rest eben nicht schützenswert sei. Die Gemeinde kenne ihre Dörfer und möchte, dass diese weiterhin belebt bleiben und nicht zu Museen degradiert würden.

Es ist nicht Aufgabe der Regierung, sich im vorliegenden Genehmigungsbeschluss über mögliche Schutzfestlegungen im Detail zu äussern und diese zu rechtfertigen. Vielmehr ist es Aufgabe der Gemeinde, eine sorgfältige Beurteilung vorzunehmen. Dabei muss sie sich auf ein Siedlungsinventar resp. eine Siedlungsanalyse abstützen und kann nicht einfach pauschal auf Schutzfestlegungen verzichten. Wenn die Gemeinde in Anwendung ihres Ermessens dabei aus objektiven Gründen auf Schutzfestlegungen verzichten möchte, so hat sie für die Abweichung eine eingehende Begründung zu liefern. Mit pauschalen Aussagen, sie kenne ihre Dörfer selber am besten und wisse, was zu tun sei, ist der Sache jedenfalls nicht gedient.

Die Gemeinde wird in diesem Sinne zum wiederholten Male angewiesen, innert einer Frist von drei Jahren ab Datum des vorliegenden regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses ein Siedlungsinventar oder eine Siedlungsanalyse im Sinne von Art. 43 KRG erstellen zu lassen und gestützt darauf für wertvolle Gebäude, Gassen, Plätzchen, Gärten und andere Aussenanlagen eine entsprechende Einstufung vorzunehmen sowie erhaltens- bzw. schützenswerte Siedlungsbereiche wie etwa Ortsbildschutzbereiche zu bezeichnen. Dabei wird ihr empfohlen, die Angelegenheit vorgängig mit der Denkmalpflege zu besprechen. Zwischenzeitlich ist im Sinne einer vorbeugenden Massnahme wenigstens für sämtliche baulichen Eingriffe / Veränderungen an Bauten, welche in den ehemaligen Gemeinden Präz (vgl. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 vom 12. November 2009), Sam (vgl. Genereller Gestaltungsplan 1:2000 vom 3. Mai 2000) und Portein (vgl. Genereller Gestaltungs-

plan 1:500 vom 12. April 2000) als schützens- oder erhaltenswert eingestuft waren, die Denkmalpflege beizuziehen.

4. Nichtbauzonen

4.1 Zone für künftige bauliche Nutzung zur Erweiterung des Industriegebietes Unter Realta

Die Ausscheidung der rund 8.2 ha messenden Zone für künftige bauliche Nutzung (Art. 40 KRG) auf der Parzelle Nr. 764 zwecks künftiger Erweiterung des Industriegebietes Unter Realta beruht auf einem raumplanerisch nachvollziehbaren und sinnvollen Konzept. Der Industriestandort Unter Realta ist im RIP2000 als wichtiges Gebiet resp. wichtiger Standort für eine industrielle und wirtschaftliche Entwicklung festgelegt (Objekt-Nr. 03.SW.02, Arbeitsplatzgebiet für flächenintensive Nutzungen; Koordinationsstand Festsetzung). Das Konzept der angedachten Erweiterung des kantonal bedeutenden Industriegebietes Unter Realta bezweckt denn auch die optimale Ausschöpfung von gewichtigen Standortfaktoren wie die Topografie (die bestehende Industriezone kann sich ausschliesslich in der vorgesehenen Richtung entwickeln; flaches und baulich geeignetes Land), die Erschliessung (Autobahn-, Kantonsstrassen- und Bahnanschluss), die Nutzungskonzentration (bereits mobilisiertes Gebiet) sowie die grundsätzlich gegebene Baulandverfügbarkeit (Grundeigentümer ist der Kanton).

Da die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete im Raum Viamala resp. Heizenberg/Domleschg grösstenteils bereits überbaut (Teilraum Cazis: Unter Realta) und im Wesentlichen einer zonenzweckgemässen Nutzung zugeführt worden sind (Teilraum Thusis: Cazner Wiesen – Löser), und nachdem der Ansiedlungsdruck in den besagten Räumen allmählich und merklich grösser wird, kann bereits zum heutigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass der Bedarf für die im Rahmen der Ortsplanungsrevision Teil 2 geplanten eigentlichen Industriezonenerweiterung im Umfang von 8.2 ha nachgewiesen werden kann. Deshalb kann bereits zum heutigen Zeitpunkt in der Gesamtbetrachtung die Genehmigungsfähigkeit der künftig beabsichtigten Erweiterung der Industriezone in Aussicht gestellt werden. Voraussetzung wird immerhin sein, dass vor der Beschlussfassung über die eigentliche Industriezonenerweiterung noch die allgemeinen Anforderungen für Siedlungsgebietserweiterungen gemäss RIP2000 erfüllt werden (siehe Vorprüfungsbericht des ARE vom

22. März 2012 zum Teil 2 der Ortsplanungsrevision, Erweiterung der Schlackendeponie und Industriezone Unter Realta). Auf dieser Grundlage wird auch die Fortschreibung des RIP2000 in Bezug auf das Objekt-Nr. 03.SW.02 in Erwägung gezogen.

Wie erwähnt, bildet die Nutzungsplanung für die Erweiterung der Schlackendeponie im Raum Realta noch nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsvorlage vom 13. Dezember 2012; es ist dafür erst ein sogenanntes „Planungsfenster“ geschaffen, um zu einem späteren Zeitpunkt die erwünschte Erweiterung der Schlackendeponie in einer separaten Ortsplanungsvorlage auf Ebene Nutzungsplanung umsetzen zu können. Die entsprechende Nutzungsplanung für die Erweiterung der Schlackendeponie im Rahmen der dafür vorgesehenen kommenden Ortsplanungsrevision Teil 2 ist mit der ebenfalls noch bevorstehenden Nutzungsplanung für die beabsichtigte Erweiterung der Industriezone im Raum Unter Realta zu koordinieren resp. zu verknüpfen. Sollte die Erweiterung der Schlackendeponie innert nützlicher Frist zustande kommen, wären nicht nur die Baurechtsvergabe- und Erschliessungsbedingungen sowie die Ansiedlungs- und Landvergabebedingungen in Bezug auf die künftigen Industrieflächen Unter Realta, sondern auch die baulichen und betrieblichen Bedingungen zur Erweiterung der Schlackendeponie Realta einvernehmlich zu regeln.

Die Zone für künftige bauliche Nutzung von insgesamt rund 8.2 ha zwecks Erweiterung der Industriezone auf der Parzelle Nr. 764 kann mit einem entsprechenden Hinweis genehmigt werden.

4.2 Wintersportzone (Fraktion Sarn)

Mit Beschluss Nr. 575 vom 10. April 2001 stellte die Regierung im Genehmigungsverfahren zum Zonenplan 1:5000 der damaligen Gemeinde Sarn fest, dass die ausgeschiedene Wintersportzone neben dem bestehenden Skigebiet auch ein künftiges Erweiterungsgebiet in Richtung „Tguma“ enthalte. Diese Erweiterung sei im Regionalen Richtplan Heinzenberg/Domleschg, Richtplanvorhaben „Erweiterung Skigebiet Sarn“ (Objekt Nr. 3.312) lediglich im Koordinationsstand Vororientierung enthalten. Entsprechend wurde die im Hinblick auf die mögliche Ausdehnung des Skigebietes ins Gebiet „Tguma“ festgelegte Erweiterung der Wintersportzone bis zu einer Aufstufung in den Koordinationsstand Festsetzung im Regionalen Richtplan sistiert.

Im vorliegenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:10 000 wurde das fragliche Wintersporterweiterungsgebiet wieder einer Wintersportzone zugewiesen.

Mit Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 wurde die Gemeinde über die fehlende richtplanerische Grundlage orientiert. Mit Schreiben vom 29. November 2013 erklärte sie sich mit einer erneuten Sistierung der fraglichen Wintersportzone einverstanden. Das ARE wird beauftragt, im Zonenplan die gleiche Kennzeichnung vorzunehmen wie im entsprechenden Zonenplan 1:5000 der damaligen Gemeinde Sarn vom 3. Mai 2000.

4.3 Naturschutzzone (Flachmoore)

Es kann festgehalten werden, dass die Naturschutzzonen grundsätzlich vollständig und korrekt ausgeschieden wurden. Indessen wird die Gemeinde ersucht, die Naturschutzzonen im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision auf kleinräumige Änderungsbedürfnisse hin zu prüfen. Zu denken ist dabei einerseits an den Einbezug von Inseln und einzelnen Pufferflächen in die Naturschutzzone sowie andererseits an die Entlassung von Verkehrsflächen aus der Naturschutzzone.

4.4 Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung im RIP2000 als Objekt-Nr. 03.LK.07R (2 Teilobjekte: Prau dal'Alp, Präz/Sarn sowie Badugns-Salignas, Sarn/Flerden) im Koordinationsstand Festsetzung figuriert (vgl. auch Regionaler Richtplan Natur und Landschaft 3.200). Entsprechend wird die Gemeinde angewiesen, dieses Objekt im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision in der Ortsplanung umzusetzen, beispielsweise durch Zuweisung zu einer Landschaftsschutzzone.

4.5 Wald- und Wildschonzone (Portein; Sarn; Tartar)

Die Gemeinde Cazis verfügt über einige schwer zugängliche und damit natürliche Schutzgebiete. Für das Überwintern des Wildes ohne übermässige Schäden am Wald sind deshalb künstliche Schutzzonen besonders wichtig. Das Amt für Jagd und Fischerei (AJV) unterstützt die Gemeinde Cazis bei ihren Bemühungen und ermuntert sie, die gleich grosse Sensibilität für dieses Anliegen wie die ehemaligen Gemeinden zu entwickeln. Art. 24 Abs. 2 BauG sieht vor, dass der Gemeindevorstand

nach Absprache mit der Wildhut und dem Forstdienst weitere Betretungs- und Fahrverbote erlassen oder Ausnahmen gewähren könne. Diesbezüglich wird die Gemeinde ersucht, nötigenfalls ein Verbot für das Suchen von Abwurfstangen zu prüfen. Sodann wird ihr empfohlen, den Erlass eines kurzen Gesetzes zum Vollzug der Wildschonzone zu prüfen und darin beispielsweise einen Bussenkatalog aufzunehmen. Damit würde sich die Rechtssicherheit erhöhen. Das AJF steht der Gemeinde gerne beratend bei und kann entsprechende Muster-Gesetzesvorlagen zur Verfügung stellen. Schliesslich wird die Gemeinde ersucht, die Abgrenzung der Wald- und Wildschutzzone in Zusammenarbeit mit der Wildhut und den Forstorganen zu überprüfen und gegebenenfalls in der nächsten Ortsplanungsrevision anzupassen (vgl. dazu auch die Bemerkungen hinten zur falschen Strassen- resp. Wanderwegfestlegung im Gebiet Tgoma Gronda). Zu denken ist dabei insbesondere an das Gebiet Rofla, südlich von Tartar.

4.6 Trockenstandortzone (Trockenwiesen und –weiden)

In der Gemeinde Cazis gibt es gemäss dem Natur- und Landschaftsschutzinventar sieben inventarisierte Trockenstandorte von nationaler oder regionaler Bedeutung, welche keiner entsprechenden Trockenstandortzone zugewiesen wurden. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Objekte:

- TWW-Objekt Nr. 8288 Borgia Plaun (Koordinaten ca. 751 157/180 327)
- TWW-Objekt Nr. 8292 Borgia (Koordinaten ca. 751 250/180 090)
- TWW-Objekt Nr. 8293 Unter Realta (Koordinaten ca. 751 508/180 115)
- TWW-Objekt Nr. 8302 Val (Koordinaten ca. 751 582/179 875)
- TWW-Objekt Nr. 8319 Luvreu (Koordinaten ca. 751 495/178 560)
- TWW-Objekt Nr. 8321 Bunaria (Koordinaten ca. 751 400/178 600)
- TWW-Objekt Nr. 8354 Sorts (Koordinaten ca. 751 980/175 654)

Die Gemeinde wird angewiesen, diese TWW-Objekte einer Trockenstandortzone zuzuweisen. Die übrigen TWW-Objekte wurden gestützt auf das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar richtig und vollständig umgesetzt. Das in Art. 25 Abs. 1 BauG erwähnte Vernetzungskonzept wurde dabei als Hilfsmittel beigezogen; es wurden jedoch nicht sämtliche darin als TWW-Flächen kartierten Flächen einer Trockenstandortzone zugewiesen.

Im Übrigen wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass gegenwärtig das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar überarbeitet wird. Sobald das überarbeitete Inventar zur Verfügung steht, hat die Gemeinde wohl weitere Objekte (von regionaler Bedeutung) einer Trockenstandortzone zuzuweisen resp. gegebenenfalls die bereits ausgeschiedenen Zonen anzupassen.

4.7 Grundwasser- und Quellschutzzone

Die Schutzzonenfestlegung im Gebiet Pascusa wurde von der Regierung mit Beschluss Nr. 386 vom 4. Mai 2010 genehmigt. Die entsprechende Grundwasser- und Quellschutzzone weicht jedoch von der detaillierten Schutzzonenausscheidung ab. Die Gemeinde wird angewiesen, die Grundwasser- und Quellschutzzone gestützt auf die definitive Schutzzonenausscheidung im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision im entsprechenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan anzupassen.

Gemäss dem Wasserversorgungsatlas und der Gewässerschutzkarte beziehen sowohl Anlieger im Bereich Unter Realta und Bahnhof als auch die Gemeinde Rothenbrunnen Trinkwasser aus den Quellen im Bereich der Koordinaten ca. 750 935 / 180 395 und 751 010 / 180 405 (2 Fassungen) sowie ca. 751 000 / 180 785 und 750 990 / 180 030 im Norden des Gemeindegebiets. Für diese Quellen wurden keine Grundwasser- und Quellschutzzonen festgelegt. Die Gemeinde wird angewiesen, gestützt auf Art. 20 GSchG für die erwähnten Quellen im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision Grundwasser- und Quellschutzzonen auszuscheiden.

Die Grundwasser- und Quellschutzzone im Valleina entspricht nicht dem bisher ausgearbeiteten Entwurf der Schutzzonenausscheidung. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie die definitive und schliesslich von der Regierung genehmigte Schutzzonenausscheidung im entsprechenden Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan ohne Abweichung zu übernehmen hat.

Im Übrigen geben die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 und 1:10 000 vom 13. Dezember 2012 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

F.

Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr

(Cazis / Summaprada / Schauenberg; Luvreu / Ratitsch; Ober Realta / Unter Realta; Sarn / Tartar / Valleina / Portein; Dultschegnas; Präz / Dalin / Raschlinas)

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr

1. Korrektur formeller Mängel

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Dultschegnas sowie in den Legenden zu den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 18. März resp. 8. Oktober 2013 wurde der Gemeindevorstand darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte mit Schreiben vom 6. Mai resp. 29. November 2013 der Behebung der formellen Mängel zu und reichte mit Schreiben vom 8. Januar 2014 sechs korrigierte und aufklebbare Legenden zu den Generellen Erschliessungsplänen Verkehr ein.

Das ARE wird beauftragt, die Korrektur der formellen Mängel im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Dultschegnas sowie in den Legenden aller Generellen Erschliessungspläne vorzunehmen resp. die eingereichten Legenden in den entsprechenden Generellen Erschliessungsplänen aufzukleben.

2. Strassenerschliessungen im Bereich Bauzone

Nördlich der Fraktion Sarn hat die Gemeinde eine Fläche von rund 4901 m² neu einer Wohnzone 2 zugewiesen. Das östlich an eine Strasse angrenzende Gebiet ist im nördlichen Bereich (Parzelle Nr. 7037) mit einem Wohnhaus überbaut. Die genannte Strasse wurde im vorliegenden Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Sarn / Tartar / Valleina / Portein bis zum Ende der beidseitigen Bauzonenauscheidung als Quartierstrasse festgelegt. Für die rund 50 m bis zur bestehenden Zufahrt für die überbaute Parzelle Nr. 7073 wurde die Strasse als Land- und Forstwirtschaftsweg klassiert. Die Gemeinde wird ersucht, diese Strassenklassierung zu überprüfen und gegebenenfalls auch das erwähnte Strassenstück als Quartierstrasse festzulegen.

Weiter hat die Gemeinde Cazis im südöstlichen Teil der Fraktion Portein eine Fläche von rund 1446 m² neu der Dorfzone 2 zugewiesen. Gemäss dem Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr Sarn / Tartar / Valleina / Portein wird das Gebiet (insbesondere im Bereiche der Parzelle Nr. 6017 sowie die Parzelle Nr. 6018) über einen Land- und Forstwirtschaftsweg erschlossen. Die Gemeinde wird auch hier ersucht, diese Strassenklassierung zu überprüfen und die Strasse gegebenenfalls als Quartierstrasse festzulegen.

3. Land- und Forstwirtschaftswege

Nach Abschluss des durchgeführten Anhörungsverfahrens musste festgestellt werden, dass die im Raum Tgoma Gronda festgelegte Land- und Forstwirtschaftsstrasse von rund 990 m Länge (Koordinaten 749 642/176 386 bis 749 099/176 573) nicht der bestehenden Strassenführung entspricht. Möglicherweise resultiert aus dieser falschen Strassenfestlegung die unkorrekte Wald- und Wildschutzzone, was im gleichen Zug korrigiert werden könnte (vgl. vorne zu den Bemerkungen über die Wald- und Wildschutzzone). Die Festlegung „Land- und Forstwirtschaftsweg“ im erwähnten Raum wird somit nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.

4. Fuss- und Wanderwege sowie Mountainbikewege

Im Zuge der Prüfung der in den vorliegenden Generellen Erschliessungsplänen festgelegten Fuss- und Wanderwege mussten Differenzen zu den beim Kanton inventarisierten Fuss- und Wanderwegen festgestellt werden.

Mit Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 hat das ARE die Gemeinde darüber mittels zwölf Detailblättern zu den jeweiligen Situationen bildlich informiert. Die Gemeinde wies mit Schreiben vom 29. November 2013 darauf hin, dass die auf den Detailblättern Nr. 7 (Gebiet oberhalb Parsiras), Nr. 8 (Gebiet Tgoma Gronda, vgl. vorstehend unter Land- und Forstwirtschaftsweg) und Nr. 12 (Gebiet Mühlewald - Caschneras) blau dargestellten Wegführungen den tatsächlichen Fuss- und Wanderwegen entsprechen würden. Entsprechend werden die drei erwähnten Festlegungen „Fuss- und Wanderwege“ sowie teilweise „Mountainbikeweg“ (Gebiet oberhalb Parsiras [Koordinaten 747 645/175 770 bis 747 834/176 583], Gebiet Tgoma Gronda [Koordinaten 749 642/176 386 bis 749 099/176 583] sowie Gebiet Mühlewald –

Caschneras [Koordinaten 752 144/176 096, 752 264/175 905 bis 752 248/175 781] nicht genehmigt und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr und der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr vom 13. Dezember 2012 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

G.

Generelle Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung

(Cazis / Summaprada / Schauenberg; Luvreu / Ratitsch; Ober Realta / Unter Realta; Sarn / Tartar / Valleina / Portein; Dultschegnas; Präz / Dalin / Raschlinas)

Genereller Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung

1. Korrektur formeller Mängel in den Legenden

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens mussten in den Legenden zu den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung formelle Mängel festgestellt werden, welche einer Korrektur nach Art. 49 Abs. 3 KRG zugänglich sind. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2013 wurde der Gemeindevorstand Cazis darüber informiert. Der Gemeindevorstand stimmte mit Schreiben vom 29. November 2013 der Behebung der formellen Mängel zu und reichte mit Schreiben vom 8. Januar 2014 sechs korrigierte und aufklebbare Legenden zu den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung ein.

Das ARE wird beauftragt, die Korrektur der formellen Mängel in den Legenden vorzunehmen resp. die nachgereichten Legenden in den Generellen Erschliessungsplänen Ver- und Entsorgung aufzukleben.

2. Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Cazis wurde bereits im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Ober Realta / Unter Realta das bestehende Abwasserpumpwerk im Bereich der Industriezone Unter Realta sowie die Schmutzwasser-Hauptleitung ab der Siedlung und Bauzone Ober Re-

alta hinunter zur Kantonsstrasse ebenfalls festzulegen seien. Darauf verzichtete die Gemeinde in der vorliegenden Planung, ohne eine entsprechende Begründung im Planungs- und Mitwirkungsbericht anzugeben. Entsprechend wird die Gemeinde nochmals ersucht, den Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Ver- und Entsorgung Ober Realta / Unter Realta im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision zu ergänzen.

Im Übrigen geben die Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung sowie der Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung vom 13. Dezember 2012 zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; sie können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 13. Dezember 2012 beschlossene **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen und mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Empfehlungen und Anliegen genehmigt:

a) Der Gemeinde wird empfohlen, das Baugesetz anhand des Musterbaugesetzes für Bündner Gemeinden (MBauG 12) im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

b) Art. 6 Abs. 1 lit. a, c, d und f BauG werden mit folgenden Spiegelstrichaufzählungen ergänzt:

- | | | |
|---------------------------------------|--------------------|----------------|
| - Zone für touristische Einrichtungen | Art. 29 KRG | (unter lit. a) |
| - Zone für Grünflächen | Art. 30 KRG | (unter lit. a) |
| - Wald und Wildschonzone | Art. 24 BauG | (unter lit. c) |
| - Wintersportzone | Art. 39 KRG | (unter lit. d) |
| - Gewässerabstandslinie | Art. 55 und 78 KRG | (unter lit. f) |

- c) In Art. 9 BauG wird in der Zeile für die Zone Gianal die Abkürzung korrigiert („GIA“ statt „ZL“).
- d) In Art. 9 BauG wird bei der Fussnote 2 der Begriff „Gesamthöhe“ durch „Fassadenhöhe“ ersetzt.
- e) In Art. 28 BauG werden die Spiegelstrichaufzählungen wie folgt ergänzt:

Unter Gestaltungsobjekte

- Gewässer aufzuheben Art. 41 KRG
- Gewässer geplant (ungefährer Verlauf) Art. 41 KRG
- Hecken, Feldgehölze Art. 44 KRG

Unter Gestaltungsbereiche

- Bereiche mit Nutzungsbeschränkungen (NIS) Art. 29 BauG
- Bereich für Justizvollzugsanstalt JVA (Legende)

- f) Die Gemeinde wird ersucht, in ortsbaulich empfindlichen Gebieten grundsätzlich immer Gestaltungsfachleute gemäss Art. 3 BauG beizuziehen.
- g) Das Genehmigungsverfahren für Art. 21 (Zone Gianal) sowie für die Zeile „Zone Gianal“ im Zonenschema von Art. 9 BauG wird sistiert.

2. Die Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne 1:2000 (Cazis / Summaprada / Schauenberg [Ersatzplan]; Luvreu / Ratitsch; Ober Realta / Unter Realta; Sarn / Tartar / Valleina / Portein; Dultschegnas; Präz / Dalin / Raschlinas) sowie der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:10 000, alle vom 13. Dezember 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten, Sistierungen, Auflagen, Anweisungen, Anliegen und Hinweisen genehmigt:

- a) Die formellen Mängel in den Legenden der Zonenpläne und Generellen Gestaltungspläne werden dadurch behoben, dass diese mit den von der

Gemeinde am 8. Januar 2014 eingereichten Legenden ersetzt und überklebt werden.

- b) Die rund 1.39 ha messende Wohnzone 2 sowie die rund 697 m² messende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Gebiet Sorts (sowie allfällige mit diesen Zonen im Zusammenhang stehende Festlegungen im einschlägigen Generellen Erschliessungsplan) werden nicht genehmigt. Bis zum Erlass einer neuen Nutzungsplanung für die entsprechende Fläche ist diese als übriges Gemeindegebiet nach Art. 41 KRG zu betrachten.
- c) Die Wohnzone 2 auf der Parzelle Nr. 4148 in Präz wird nicht genehmigt. Bis zum Erlass einer neuen Nutzungsplanung für die entsprechende Fläche ist diese als Landwirtschaftszone 1 zu betrachten.
- d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass sie innert der im Gewässerschutzrecht festgelegten Frist (31. Dezember 2018) im Bereiche der gewässerschutzrechtsrelevanten Gewässer die erforderlichen Gewässerraumzonen auszuscheiden haben wird.
- e) Die Genehmigung der Wohnzone 1 (Parzelle 97) im Gebiet Cavendel, der Dorfzone 2 (Parzelle Nr. 492) in Ratitsch sowie der ZöBA (Parzelle Nr. 878) in Realta wird mit der Auflage verknüpft, dass in den Räumen zwischen den von der Gemeinde in ihrer Stellungnahme vom 20. November 2013 vorgeschlagenen Gewässerraumlinien (provisorische Gewässerraumfestlegung) keine mit den Zielsetzungen eines Gewässerraums nicht vereinbaren baulichen Massnahmen getroffen werden, solange die Gemeinde noch keine Gewässerraumzonen ausgeschieden hat.
- f) Die Genehmigung der Wohnzone 2 (Parzellen Nr. 3108 und 3140) im Gebiet Valleina, der Wohnzone 2 / Dorfzone 2 (Parzellen 7037, 7038, 7039 und 7265) in Sarn sowie der Wohnzone 2 (Parzellen 4181 und 4182) im Gebiet Dalin wird mit der Auflage verknüpft, dass in den vom ARE im Anhörungsschreiben vom 8. Oktober 2013 mittels roter Umrandung bezeichneten kritischen Bereichen keine mit den Zielsetzungen eines Gewässer-

raums nicht vereinbaren baulichen Massnahmen getroffen werden dürfen, solange die Gemeinde gestützt auf die von ihr zu veranlassende Prüfung nicht nachgewiesen hat, dass in diesen Bereichen keine Gewässerraumfestlegungen nach Gewässerschutzrecht erforderlich sind. Der entsprechende Nachweis ist dem ARE einzureichen, welches die Auflage aufzuheben hat, sofern der Nachweis gelingt. Misslingt der Nachweis bzw. erweist sich eine Gewässerraumfestlegung als erforderlich, bleibt die Auflage bestehen, bis die Gemeinde innert der gesetzlichen Frist (31. Dezember 2018) die erforderliche Gewässerraumzone im Verfahren nach Art. 47ff. KRG ausgeschieden hat.

- g) Das Genehmigungsverfahren für die Zone Gianal im Bereich des Skigebietseinstiegs Gianal-Lescha wird sistiert, bis in Bezug auf die Zulässigkeit von bewirtschafteten und unbewirtschafteten Zweitwohnungen Klarheit herrscht. In der Zwischenzeit soll die Gemeinde die in den Erwägungen erwähnten Konzepte erarbeiten und gewässerschutzrechtlichen Abklärungen vornehmen. Zu sistieren sind konsequenterweise auch die im Bereich dieser Zone festgelegten Waldgrenzen und Waldabstandslinien.
- h) Die Zone für touristische Einrichtungen bei der Mittelstation Dultschegnas wird, soweit sie mit TWW-Objekt Nr. 8894 und dem Fm-Objekt Nr. 2042 überlagert ist, von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen.
- i) Das Genehmigungsverfahren für die Zone für Kleinbauten und Anbauten auf den Parzellen Nr. 6017 und 6120 in Portein wird bis zum Vorliegen einer entsprechenden Zonenbestimmung im Baugesetz sistiert.
- j) Die Gemeinde wird angewiesen, innerhalb von drei Jahren ab Datum des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses ein Siedlungsinventar erstellen zu lassen und dieses in den Generellen Gestaltungsplänen im Sinne der Erwägungen umzusetzen. Zwischenzeitlich ist für sämtliche Bauvorhaben an Bauten, welche in den ehemaligen Gemeinde Präz (vgl. Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1000 vom 12. November 2009), Sarn (vgl.

Genereller Gestaltungsplan 1:2000 vom 3. Mai 2000) und Portein (vgl. Genereller Gestaltungsplan 1:500 vom 12. April 2000) als schützens- oder erhaltenswert klassiert wurden, die Denkmalpflege beratend beizuziehen.

- k) Die Gemeinde Cazis wird darauf hingewiesen, dass die Nutzungsplanung für die geplante Erweiterung der Industriezone Unter Realta um ca. 8.2 ha sowie die Nutzungsplanung für die ebenfalls bevorstehende Erweiterung der Schlackendeponie (Ortsplanungsrevision Teil 2) inhaltlich und wenn möglich auch zeitlich zu koordinieren sind. Es ist unter Beizug des Hochbauamtes Graubünden nach einvernehmlichen und für alle Akteure tragbaren Lösungen in Bezug auf die Baurechtsvergaben, die Erschliessung etc. zu suchen.
- l) Das Genehmigungsverfahren für die im Zonenplan 1:10 000 im Hinblick auf die Erweiterung des Skigebietes ins Gebiet „Tguma“ ausgeschiedene Wintersportzone wird, analog der Wintersportzone im entsprechenden Zonenplan 1:5000 der damaligen Gemeinde Sarn vom 3. Mai 2000, sistiert.
- m) Die Gemeinde wird ersucht, die Naturschutzzonen im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision kleinräumig zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
- n) Die Gemeinde wird angewiesen, die Kulturlandschaft mit besonderer Bewirtschaftung Objekt-Nr. 03.LK.07R (Prau dal'Alp und Badugns-Salignas) im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision in der Ortsplanung umzusetzen und beispielsweise eine Landschaftsschutzzone auszuscheiden.
- o) Die Gemeinde wird ersucht, die auf ihrem Gemeindeterritorium ausgeschiedenen besonders wichtigen Wald- und Wildschutzzonen im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision zu überprüfen und anzupassen.

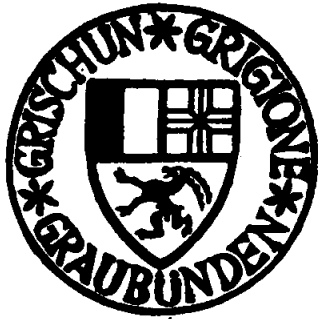
- p) Die Gemeinde wird angewiesen, die TWW-Objekte Nr. 8288, 8292, 8293, 8302, 8319, 8321 und 8354 im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision einer Trockenstandortzone zuzuweisen.
 - q) Die Gemeinde wird angewiesen, die Grundwasser- und Quellschutzzone im Gebiet Pascusa im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision gestützt auf die definitive Schutzzonenausscheidung anzupassen.
 - r) Die Gemeinde wird angewiesen, für die Quellen im Bereich der Koordinaten ca. 750 935/180 395 und 751 010/180 405 (2 Fassungen) sowie ca. 751 000/180 785 und 750 990/180 030 im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision Grundwasserschutzzonen auszuscheiden.
 - s) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die Grundwasser- und Quellschutzzone im Gebiet Valleina nicht dem Entwurf der Schutzzonenausscheidung entspricht und somit zu überprüfen ist.
3. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Verkehr (Cazis / Summaprada / Schauenberg; Luvreu / Ratitsch; Ober Realta / Unter Realta; Sarn / Tartar / Valleina / Portein; Dultschegnas; Präz / Dalin / Raschlinas)** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Verkehr**, alle vom 12. Dezember 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgenden direkten Korrekturen (Korrekturen gemäss Art. 49 Abs. 3 KRG im Einvernehmen mit der Gemeinde), Vorbehalten und Anliegen genehmigt:
- a) Die formellen Mängel im Generellen Erschliessungsplan 1:2000 Verkehr, Dultschegnas sowie in den Legenden der Generellen Erschliessungspläne Verkehr werden mit den von der Gemeinde am 6. Mai 2013 resp. 8. Januar 2014 eingereichten Dokumenten behoben.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, die Strassenfestlegung für die Erschliessung der Parzelle Nr. 7073 sowie der Parzellen Nr. 6017 und 6018 im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

- c) Die Festlegung „Land- und Forstwirtschaftsweg“ im Gebiet Tgoma Gronda (Koordinaten 749 642/176 386 bis 749 099/176 583) wird nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - d) Die Festlegungen „Fuss- und Wanderweg“ sowie teilweise „Mountainbikeweg“ im Gebiet oberhalb Parsiras (Koordinaten 747 645/175 770 bis 747 834/176 583), im Gebiet Tgoma Gronda (Koordinaten 749 642/176 386 bis 749 099/176 583) sowie im Gebiet Mühlewald - Caschneras (752 144/176 096, 752 264/175 905 bis 752 248/175 781) werden nicht genehmigt und zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
4. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:2000 Ver- und Entsorgung (Cazis / Summaprada / Schauenberg; Luvreu / Ratitsch; Ober Realta / Unter Realta; Sarn / Tartar / Valleina / Portein; Dultschegnas; Präz / Dalin / Raschlinas)** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:10 000 Ver- und Entsorgung**, alle vom 13. Dezember 2012, werden im Sinne der Erwägungen mit folgender Korrektur (nach Einvernehmen der Gemeinde im Sinne von Art. 49 Abs. 3 KRG) und folgenden Anliegen genehmigt:
- a) Die formellen Mängel in den Legenden der Generellen Erschliessungspläne Ver- und Entsorgung werden mit den von der Gemeinde am 8. Januar 2014 eingereichten Legenden behoben.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, das bestehende Abwasserpumpwerk in Unter Realta sowie die bestehende Schmutzwasser-Hauptleitung ab der Siedlung Ober Realta im Zuge der nächsten Ortsplanungsrevision ebenfalls im Generellen Erschliessungsplan Ver- und Entsorgung festzulegen.
5. Der Gemeindevorstand Cazis 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 2012 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen

6. Für direkte 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 Cazis sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
11. Mitteilung an:

Response	Percentage
Yes, the U.S. should take action to address climate change	95%
No, the U.S. should not take action to address climate change	5%

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:

M. Cavigelli

Dr. M. Cavigelli

Der Kanzleidirektor:

C. Riesen

Dr. C. Riesen