

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

La regenza
dal chantun Grischun



Sitzung vom

19. September 2006

Mitgeteilt den

20. September 2006

Protokoll Nr.

1047

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Paspels** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 17. März 2005 eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Es wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Baugesetz
- Zonenplan 1:2'000
- Zonenplan 1:10'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:2'000
- Genereller Gestaltungsplan 1:5'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Neben diesen von der Regierung zu genehmigenden neuen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Paspels die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- ~~Siedlungsinventar 2002~~
- ~~Leitbild „Paspels für alle“ vom 14. Juni 2002~~
- Räumliches Konzept vom November 2002
- Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung, RPV (Juni 2005)
- Übersicht über den Stand der Überbauung, Erschliessung und Baureife (Übersicht UEB) vom Juni 2005

Die Vorprüfung der Revisionsvorlage erfolgte mit Bericht des Amtes für Raumplanung (seit dem 1. November 2005 Amt für Raumentwicklung, ARE) vom 13. Januar 2004.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 17. März 2005 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 24. März 2005. Es gingen zwei Beschwerden ein. Diese werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.

Mit Schreiben vom 21. Juni 2005 ersuchte der Gemeindevorstand Paspels 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 muss somit geprüft werden, ob die am 17. März 2005 beschlossene Totalrevision der Ortsplanung einerseits mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie andererseits mit dem Regionalen Richtplan Heinzenberg-Domleschg übereinstimmt. Diese Prüfung erfolgt nachstehend im gegebenen Zusammenhang.

Es kann schon an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Revisionsvorlage grundsätzlich richtplankonform ist.

C.

Baugesetz

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Paspels wird darauf hingewiesen, dass im neuen KRG und in der dazugehörigen Verordnung (KRVO), beides in Kraft seit dem 1. November 2005, einzelne Bereiche (z.B. Verfahren, Instrumente, Baubewilligungspflicht, gewisse Bauvorschriften [z.B. Bauästhetik, Grenz- und Gebäudeabstand etc.]) abschliessend auf kantonaler Ebene geregelt sind. Die Gemeinde Paspels muss für die Abwicklung der Verfahren sowie für die Beurteilung von Baugesuchen somit nebst dem kommunalen Baugesetz vermehrt auch das KRG und die KRVO heranziehen. Diverse Bestimmungen des Baugesetzes sind durch die neuen kantonalen Raumplanungserlasse „verdrängt“. Der Gemeinde Paspels wird empfohlen, ihr Baugesetz im Interesse der Transparenz an das neue KRG und die neue KRVO anzupassen. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Regierung mit Beschluss Nr. 593 vom 23. Mai 2006 den Beitritt des Kantons Graubünden zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen hat. Es wäre deshalb zweckmässig, wenn bei der Überarbeitung des Baugesetzes auch gleich die Anforderungen der IVHB erfüllt würden.

2. Art. 30 (Abwasser)

Im Baugesetzartikel zum Thema Abwasser fehlt der erforderliche konkrete Bezug zum Generellen Entwässerungsplan nach Art. 5 GSchV, welcher von der Gemeinde in Auftrag gegeben worden ist, resp. zu den erforderlichen gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen. Die Gemeinde wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unverschmutztes Abwasser, welches nicht versickert werden kann, nur nach Massgabe des Generellen Entwässerungsplans oder mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden darf. Die Gemeinde wird nicht umhin kommen, Art. 30 BauG im Rahmen einer nächsten Revision des Baugesetzes entsprechend anzupassen.

3. Art. 35 (Dorfzone)

Der historische Siedlungskern von Paspels sowie die Aussenstationen (Schlösser und Dusch) sind im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie im RIP 2000 erfasst und als ein Spezialfall von nationaler Bedeutung bewertet. Zu erwähnen ist, dass sich die Einstufung der Bedeutung der Ortsbilder gemäss ISOS auf die Gesamtheit der Bebauung und deren Umgebung bezieht. Dies allein deutet daraufhin, dass mit der Bausubstanz sowie mit den Aussenräumen besonders sorgfältig umgegangen werden muss. Ohne eine Bauberatung im empfindlichen Gebiet der Dorfzone fehlt der Gemeinde eine Beratung, welche sachlich und neutral auf fachlicher Ebene zur Meinungsbildung beitragen könnte und die Baubehörde unterstützen würde, in gestalterischen Fragen glaubwürdige und sachlich abgestützte Entscheide zu treffen. Der Gemeinde wird deshalb nahe gelegt, die Bauberatungspflicht nicht nur für die „Bauzonen mit Spezialvorschriften“, sondern für die ganze Dorfzone nochmals zu prüfen und gegebenenfalls bei nächster Gelegenheit ins Baugesetz aufzunehmen.

Im Übrigen gibt das am 17. März 2005 verabschiedete Baugesetz zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; es kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:2'000

Zonenplan 1:10'000

1. Vereinbarkeit der beschlossenen Einzonungen mit dem RIP2000

Mit dem neuen Zonenplan wurden Wohnzonenerweiterungen in den Gebieten „Raidiend“, „Pradasetga Sura“, „Cresta“ und „Zups“ beschlossen. Die Fläche dieser Neueinzonungen beträgt total rund 1.55 ha. Im Weiteren beschloss die Gemeinde die Erweiterung der Gewerbezone im Gebiet „Punis“, zu welcher sich keine Bemerkun-

gen aufdrängen. Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich deshalb auf die vorgenommenen Wohnzonenerweiterungen.

Die Gemeinde Paspels begründet einen Teil der vorgenommenen Einzonungen damit, dass die angestrebte Siedlungsentwicklung mangels geeigneter Baugrundstücke künftig behindert werde. Zwecks Förderung einer sinnvollen Siedlungsentwicklung seien daher in den Gebieten „Radiend“ und „Pradasetga Sura“ einige Flächen neu der Wohnzone (mit Quartierplanpflicht) zugewiesen worden. Die weiteren Neueinzonungen in „Cresta“ und „Zups“ würden mehrheitlich Grundstücke betreffen, welche aufgrund der vorgenommenen Einzonungen den Siedlungsrand abschliessen resp. den Siedlungssperimeter besser begrenzen. Die neu eingezonten Flächen seien voll oder zumindest teilweise erschlossen.

Der RIP2000 befasst sich eingehend mit Erweiterungen des Siedlungsgebietes (vgl. dazu die Ausführungen auf Seite 96 des Richtplanes). So sollen Erweiterungen dort vorgenommen werden, wo Synergien mit bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen erreicht werden, wo die Siedlungsqualität verbessert oder erhalten werden kann und wo eine ausgewiesene Nachfrage besteht. Konkret macht die Regierung Erweiterungen des Siedlungsgebietes in seiner neueren Genehmigungspraxis von folgenden sechs Anforderungen abhängig:

1. Leitbild, Zielvorstellungen
2. In städtischen Räumen / Agglomerationen und Tourismusräumen:
Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept.
3. Bedarfsnachweis
4. Gestaltungs- und Erschliessungskonzept
5. Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen
6. Nachweis der Verfügbarkeit des Baulandes (Art. 19 Abs. 2 KRG)

Hinsichtlich der vorstehend erwähnten Siedlungserweiterungen in Paspels ergibt eine Prüfung anhand dieser sechs Anforderungen die folgenden Resultate:

Bezüglich der **Anforderung Nr. 1** (Leitbild, Zielvorstellungen) kann auf die vorstehende Begründung der Gemeinde sowie auf das Leitbild „Paspels für alle“ und das

Räumliche Konzept verwiesen werden. Es kann festgehalten werden, dass die in diesen Vorlagen enthaltenen Ausführungen der Gemeinde über die Zielvorstellungen im Bereiche Siedlungsentwicklung für die vorgenommenen Einzonungen genügend zu begründen vermögen. Die Anforderung Nr. 1 für die vorgenommenen Einzonungen kann damit als erfüllt betrachtet werden.

Zur **Anforderung Nr. 2** (Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept) ist anzuführen, dass Paspels gemäss einem sich in Arbeit befindlichen Modellprojekt Teil der Agglomeration „Chur und Umgebung“ bildet. Ein Entwurf der aus diesem Modellprojekt hervorgegangenen Anpassung des RIP2000 (Agglomerationsprogramm „Agglomeration Chur und Umgebung“, MACU) befand sich vor einiger Zeit bei den betroffenen Regionen und Gemeinden in Vernehmlassung. Zurzeit wird die erwähnte Anpassung des RIP2000 aufgrund der durchgeführten Vernehmlassung vom ARE überarbeitet und für die öffentliche Auflage vorbereitet. Paspels und damit die vorliegenden Einzonungsflächen liegen im Teilraum „Achsenahes Gebiet“ mit sehr attraktiven Wohnlagen, auf welche sich das Bevölkerungswachstum neben den eigentlichen Agglomerationen konzentrieren wird (erweiterte Agglomeration gemäss genanntem Richtplanentwurf). In Anbetracht der relativ kleinen Einzonungsgesamtfläche im Umfang von rund 1.55 ha sowie in Anbetracht ihrer siedlungsnahen Lage ergibt sich im vorliegend zu beurteilenden Fall, dass die von der Gemeinde Paspels vorgenommenen Einzonungen den im RIP2000-Entwurf „Agglomerationsprogramm Chur und Umgebung (MACU)“ umschriebenen Leitüberlegungen, insbesondere den für den Teilraum „Achsenahes Gebiet“ formulierten Stossrichtungen, nicht widersprechen. Zu einem kleinen Teil handelt es sich gar um Gebiete, welche bis heute einer Zone „Übriges Gemeindegebiet“ im Sinne eines Reservebaugebietes angehört haben (Parzellen Nr. 213 und 214). Es kann somit festgehalten werden, dass die vorliegend zur Diskussion stehende Bauzonenplanung der Gemeinde Paspels den zukünftigen Regelungen des RIP2000 entsprechen wird. Somit kann die Anforderung Nr. 2, wonach eine Erweiterung des Siedlungsgebietes in städtischen Räumen/Agglomerationen und Tourismusräumen eine Abstimmung auf ein regionales Siedlungskonzept erfordert, betreffend die vorliegend zur Diskussion stehenden Siedlungserweiterungen als erfüllt betrachtet werden.

Bezüglich der **Anforderung Nr. 3** (Bedarfnachweis) kann festgehalten werden, dass die Gemeinde Paspels im Jahre 1991 etwa 15 ha Wohnbauzonen ausgeschieden hatte. Davon waren gemäss Übersicht UEB 1991 ca. 11.5 ha überbaut. Die Reserve an Wohnbauzonen betrug somit ca. 3.5 ha. Das damalige Amt für Raumplanung ermittelte anhand der sogenannten Trendmethode, bei welcher auf die bauliche Entwicklung in den letzten Jahren abgestellt wird, einen Baulandbedarf von etwa 2.5 bis 3 ha. Mit Beschluss Nr. 3462 vom 23. Dezember 1991 stellte die Regierung fest, dass „weitere Bauzonenreduktionen kaum mehr möglich“ seien, und sie genehmigte die fraglichen Wohnbauzonenreserven im Umfang von ca. 3.5 ha. Als „obiter dictum“ hielt die Regierung fest: „Immerhin wird die Gemeinde angesichts der relativ grosszügigen Wohnbaureserven davon ausgehen müssen, dass in absehbarer Zeit keine Neueinzonungen in Betracht kommen“.

Im Frühjahr 2005 betrugen die Wohnbauzonenreserve in der Gemeinde Paspels noch rund 1.45 ha. Somit wurden in 14 Jahren ca. 2.05 ha ($3.5 - 1.45$) Wohnzonen überbaut. Hochgerechnet auf eine Planungsperiode (15 Jahre) ergibt das einen Verbrauch von ca. 2.2 ha oder 0.15 ha pro Jahr. Wie einleitend erwähnt, möchte die Gemeinde Paspels mit der vorliegend zu beurteilenden Revision der Ortsplanung eine Fläche von rund 1.55 ha neu in die Wohnzone einzonen. Damit würde die Gemeinde Paspels eine Wohnbauzonenreserve von ca. 3 ha zur Verfügung haben. Gegenüber der genehmigten Nutzungsplanung aus dem Jahre 1991 (ca. 3.5 ha) bedeutet dies eine um ca. 15% verkleinerte Wohnbauzonenreserve.

Unter Berücksichtigung des Baulandverbrauches der vergangenen 15 Jahre könnte eine Wohnbauzonenreserve von ca. 2.2 ha (15×0.15) ausreichen. Eine isolierte Anwendung der Trendmethode ist jedoch im vorliegenden Fall nicht aussagekräftig genug, sondern ergibt nur einen Anhaltspunkt in Bezug auf die zu erwartende Siedlungsentwicklung. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht geht die Gemeinde von einer Zunahme des Bedarfes an Wohnbauzonenfläche um ca. 50% aus, was eine Wohnbauzonenreserve für die nächsten 15 Jahre von ca. 3.3 ha erfordern wird. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Paspels auch die mögliche Siedlungsentwicklung nach Innen geprüft sowie die Nutzungsreserven im bereits weitgehend überbauten Gebiet bezeichnet. Der Nachweis nach einem zusätzlichen Flächenbedarf kann gestützt auf das räumliche Konzept sowie in Abstimmung auf

den RIP2000-Entwurf „Agglomerationsprogramm Chur und Umgebung“ (MACU) und den Ausführungen im Planungs- und Mitwirkungsbericht nachvollzogen werden. Paspels kommt angesichts der hervorragenden Wohnlage eine besondere Stellung im Domleschg zu. Es darf davon ausgegangen werden, dass die bauliche Entwicklung dynamischer als bei den Nachbargemeinden verläuft und in den nächsten Jahren anziehen wird. Die ausgeschiedenen Bauzonen eignen sich zur Überbauung, grenzen das Baugebiet sinnvoll ab und dürften dem Bedarf der nächsten 15 Jahre in Würdigung der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde in etwa entsprechen. Es ist unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände festzustellen, dass die im vorliegenden Zonenplan 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonenreserven von rund 3.0 ha unter dem Aspekt der Bauzonengrösse den Vorgaben gemäss Art. 15 RPG und dem RIP2000 entsprechen und planerisch insoweit in Ordnung sind.

Die **Anforderung Nr. 4** (Gestaltungs- und Erschliessungskonzept) kann in den vorliegend zu beurteilenden Neueinzonungsfällen als erfüllt betrachtet werden. Eine gute Gestaltung und Erschliessung der Gebiete „Pradasetga Sura“ und „Radiend“ sind durch die erfolgte Festlegung von Quartierplanungspflichten gesichert. Die in den Gebieten „Cresta“ und „Zups“ vorgenommenen Einzonungen betreffen einzelne Parzellen, bei denen die Erschliessung bereits weitgehend gegeben ist und wo eine gute Gestaltung durchaus erst im Rahmen des durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden kann.

Hinsichtlich der **Anforderung Nr. 5** (keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen) drängen sich keine spezifischen Bemerkungen auf. Es sind keine öffentlichen Interessen ersichtlich, die den zur Diskussion stehenden Einzonungen entgegen stehen könnten.

Die **Anforderung Nr. 6** (Nachweis der Verfügbarkeit des eingezonten Baulandes) wird über die Vorschrift von Art. 19 Abs. 2 des neuen, am 1. November 2005 in Kraft getretenen KRG umgesetzt. Danach haben die Gemeinden bei Einzonungen Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit des Bodens für den festgelegten Zonenzweck zu treffen. Vorliegend hat die Gemeinde für die Gebiete „Pradasetga Sura“ und „Radiend“ eine Quartierplanpflicht festgelegt. Dabei kann die Quartierplanbehörde im Zuge der Quartierplanung gemäss Art. 92 Abs. 3 des kommunalen Baugeset-

zes (BauG) Bauverpflichtungen anordnen, sofern im Rahmen der Quartierplanung eine Baulandumlegung durchgeführt wird, was in den beiden erwähnten Gebieten unumgänglich sein wird. Vor dem Hintergrund des RIP2000, welcher eine „Regelung der Verfügbarkeit“ verlangt, mag diese in Art. 92 Abs. 2 BauG festgelegte Bauverpflichtung als hinreichend betrachtet werden. Ob diese Regelung indessen auch als eine genügende Massnahme zur Gewährleistung der Verfügbarkeit im Sinne von Art. 19 Abs. 2 KRG qualifiziert werden kann, ist fraglich, zumal es sich dabei lediglich um eine „Kann-Vorschrift“ handelt. Dennoch gelangt die Regierung zum Schluss, dass die zur Diskussion stehenden Neueinzonungen auch unter dem Aspekt der Anforderung Nr. 6 genehmigt werden können, zumal das neue KRG, mit welchem eine Pflicht zur Statuierung von Massnahmen zur Gewährleistung der Verfügbarkeit rechtlich eingeführt wurde, erst nach Verabschiedung der neuen Ortsplanung Paspels in Kraft getreten ist.

Im Ergebnis können die von der Gemeinde im vorliegenden neuen Zonenplan 1:2'000 ausgeschiedenen Wohnbauzonen (Dorfzone, Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone) unter dem Aspekt der Bauzonengrösse resp. des RIP2000 genehmigt werden.

2. Wohnzone 2. Erschliessungsetappe Dusch

Die Ausscheidung einer herkömmlichen Wohnzone auf der dem historischen Gebäudekomplex von Dusch vorgelagerten Obststreuwiese (Parzellen Nr. 712, 452, 453) ist sehr fragwürdig und unglücklich. Eine Überbauung dieser exponierten, auf der Schauseite des imposanten Hauses Buol sich befindlichen Wiese nach der Regelausbauweise einer herkömmlichen Wohnzone liesse sich mit der Schutzwürdigkeit der Siedlung Dusch - gemäss ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung - schlechterdings nicht vereinbaren. Stall und Pächterhaus auf Parzelle Nr. 712 stellen eine typische Wirtschaftseinheit inmitten der dem Herrenhaus Buol vorgelagerten Wiese dar und bilden ein unverzichtbares Pendant zum Haus Buol, weshalb sie unbedingt erhalten werden sollten. Die Regierung ist sich bewusst, dass die Gemeinde diese Wohnzone unverändert aus der bisherigen Zonenplanung vom Jahre 1991 übernommen hat, welche die Regierung noch im Jahre 1994 (RB Nr. 818 vom 12. April 1994) genehmigte. Deshalb ist eine Rückweisung im heutigen Zeitpunkt nicht ange-

bracht, zumal sich seit 1994 weder die rechtlichen noch die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben. Die Regierung möchte indessen der Gemeinde dringend anraten, diese Zone von sich aus bei nächster Gelegenheit zu überarbeiten, um grösseren Schaden in der unmittelbaren Umgebung von Dusch zu vermeiden. Es geht darum, diese beiden Bauten auf Parzelle Nr. 712 als erhaltenswert zu erklären und deren mögliche Nutzung über den GGP zu lenken. Geeignet wäre ein Einbezug in die „Bauzone mit Spezialvorschriften“ Dusch. Der Charakter der jetzigen Bebauung (Volumenverteilung) sollte dabei als Grundlage dienen, und der oberhalb des Weges liegende Teil sollte frei bleiben (Sicht auf Dusch/Haus Buol und Gartenanlage).

3. Wald

In den Bereichen, wo Wald an Bauzonen grenzt, wurde ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Den im Zonenplan 1:2'000 eingetragenen Waldgrenzen kommt bezüglich des betroffenen Waldes statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu.

4. Archäologische Schutzzone

Die Gemeinde Paspels wird darauf hingewiesen, dass in den Gebieten „Sogn Luregn“ und „Pardisla“ ur- und frühgeschichtliche Siedlungsreste gefunden wurden. Die Gemeinde wird ersucht, für diese Gebiete in Zusammenarbeit mit dem Archäologischen Dienst Graubünden die Ausscheidung von archäologischen Schutzzonen zu prüfen.

5. Naturschutzzonen

a) Trockenstandorte

Auf dem Gemeindegebiet von Paspels sind Trockenwiesen und -weiden (TWW) von nationaler und regionaler Bedeutung kartiert worden. Der öffentlich-rechtliche Schutz dieser Objekte – zu denken ist an die Ausscheidung einer Trockenstandortzone A – wird gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht in einer späteren Revision der Ortsplanung erfolgen.

b) Obstgärten

Der kantonale Richtplan (RIP 2000) bezeichnet Kulturlandschaften mit besonderer Bewirtschaftung als Landschaften, welche eine spezielle Bewirtschaftung bezeugen und aufgrund der Vielfalt und Ausprägung der Kultur- und Landschaftselemente von besonderer Bedeutung sind. Zu diesen Landschaften gehören u.a. Gebiete mit Hochstamm-Obstbeständen. Diese Gebiete weisen hohen ästhetischen, emotionalen, kulturgeschichtlichen, ökologischen und erholungsbezogenen Wert auf.

Die Gemeinde Paspels ist gemäss RIP 2000 Teil der Hecken- und Obstgärtenlandschaft Domleschg (Anhang 3.L2 / Objekt Nr. 03.LK02R). Die Hochstammobstgärten wurden im Siedlungsinventar zu recht als „ganz wichtige Landschaftselemente für die Gemeinde Paspels“ bezeichnet, deren Bestand gepflegt und gesichert werden sollte. Gemäss Planungs- und Mitwirkungsbericht soll auf privatrechtlicher Ebene die Pflege und Ersatz von Obstbäumen innerhalb des Projekts Kulturlandschaft Domleschg geregelt werden. Die Regierung nimmt das zur Kenntnis und geht davon aus, dass diese Absicht effektiv umgesetzt wird. Da mehrere der Obstgärten zumindest teilweise in der Bauzone (Dorfzone, ZöBA und Gewerbezone) liegen, dürfte deren Erhaltung ohne öffentlichrechtlichen Schutz indessen nur sehr schwierig zu gewährleisten sein. Aufgrund der unbestrittenermassen grossen Bedeutung der Obstgärten sowohl für das Landschafts- als auch das Ortsbild von Paspels wird die Gemeinde ersucht, bei nächster Gelegenheit für einen ausreichenden öffentlichrechtlichen Schutz zumindest der wichtigsten Obstgärten, z.B. durch Aufnahme als Schutzobjekte im Sinne von Art. 44 KRG in den Generellen Gestaltungsplan, zu sorgen.

Im Übrigen geben der Zonenplan 1:2'000 und der Zonenplan 1:10'000, beide vom 17. März 2005, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass. Die Pläne können genehmigt werden.

E.

Genereller Gestaltungsplan 1:2'000

Genereller Gestaltungsplan 1:5'000

1. Allgemeine Bemerkungen

Gemäss dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind einzelne Teile von Paspels als von nationaler Bedeutung eingestuft. Mit der vorliegenden Generellen Gestaltungsplanung wurden wichtige Schutzfestlegungen vorgenommen. Indessen gilt es zu beachten, dass eine gute Gestaltungsplanung wohl nie ganz abgeschlossen ist, sondern daran vielmehr periodisch gearbeitet werden muss. Auch die Generelle Gestaltungsplanung von Paspels ist weiter zu entwickeln. So ist es beispielsweise nicht nachvollziehbar, weshalb nur ab der Dorfstrasse und nicht auch an der Kantonsstrasse Baugestaltungslinien festgelegt wurden. In diesem Sinne wird die Gemeinde ersucht, ihr Siedlungsinventar weiter zu verfeinern und gestützt darauf die Gestaltungspläne gegebenenfalls zu überarbeiten. Die Denkmalpflege wird dabei gerne ihre beratenden Dienste zur Verfügung stellen.

2. Festlegungen und Vorschriften zum Bereich Schloss Sins

Die gesamte Anlage Schloss Sins steht unter Schutz von Bund und Kanton. Sowohl bei Haupt- als auch bei Nebenbauten ist die Substanz im Innern wie im Äusseren zu erhalten und nicht nur, wie im GGP formuliert, die äussere Erscheinung. Auch beim Annexgebäude und den Umfassungsmauern ist ein Abbruch ausgeschlossen. Der westlich des Palais anschliessende Gebäudeteil (Turm, Durchgang, Galerie und Waschhaus) muss aus denkmalpflegerischer Sicht als Teil des Hauptbaus angesehen werden.

Die mögliche Bebauung mit Wohnbauten in der „Übergangsfläche“ ist genauer zu definieren und mit geeigneten Mitteln (Bauberatungspflicht) zu kontrollieren. Unklar sind die hier anzuwendenden Bauvorschriften. In Art. 37 Abs. 5 des kommunalen Baugesetzes (BauG) wird eine Begleitung von Bauvorhaben in den Bauzonen mit Spezialvorschriften durch die Denkmalpflege vorgeschrieben, während der GGP für die

Übergangsfläche in der Spezialzone die Anwendung der Bauvorschriften für die Wohnzone vorgibt, welche ihrerseits jedoch keine Bauberatungspflicht kennt. Das ist widersprüchlich.

Die Gemeinde wird ersucht, den GGP in Bezug auf die Festlegungen und Vorschriften zum Schloss Sins im vorstehend umschriebenen Sinne bei nächster Gelegenheit zu überarbeiten.

3. Festlegungen und Vorschriften zum Bereich Dusch

Auch beim imposanten Haus Buol handelt es sich um ein Bundesobjekt, bei welchem die Substanz sowohl im Innern als auch im Äussern zu erhalten ist. Die Formulierung im GGP, wonach das Hauptgebäude lediglich in seiner äusseren Erscheinung zu erhalten ist, erweist sich somit als falsch respektive als ungenügend. Auch das grosse, zum Hof Dusch gehörende Ökonomiegebäude sollte in seiner Substanz erhalten werden. Immerhin ist eine Umnutzung dieser Stallscheune unter bestimmten Bedingungen nicht ausgeschlossen.

Die Gemeinde wird ersucht, den GGP in Bezug auf die Festlegungen und Vorschriften betreffend Dusch bei nächster Gelegenheit zu überarbeiten und dabei unbedingt den gesamten Weiler in die Planung einzubeziehen, d.h. mit Einschluss der Bauten in der Dorfzone Dusch sowie der Fläche, die der Wohnzone zugewiesen wurde. Wenn die Gemeinde in diesem Sinne den Weiler Dusch einer gesamthaften Beurteilung und Gestaltungsplanung unterzieht, erscheint selbst ein Einbezug der Remise auf Parzelle Nr. 352 nicht ausgeschlossen.

4. Festlegungen und Vorschriften zum Bereich Canova

Bei der Generellen Gestaltungsplanung für „Canova“ wurden die Festlegungen des Generellen Gestaltungsplanes 1:2'000 vom 24. Juni 1993 übernommen. Im vorliegenden Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 wurde dabei vergessen, die Gebäude A und B im Plan zu bezeichnen. Das ARE wird beauftragt, die entsprechende Bezeichnung im vorliegenden Plan anzubringen.

5. Hecken und Feldgehölze

Die Gemeinde hat in den vorliegenden Generellen Gestaltungsplänen die Uferbestockung im Gebiet zwischen „Punis“ und „Grava“ als Hecke bezeichnet. In den Zonenplänen wurde diese „Hecke“ der Forstwirtschaftszone zugewiesen. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der fraglichen „Hecke“ gemäss Beurteilung des Amtes für Wald (AfW) um Wald handelt. Das ARE wird beauftragt, in den Generellen Gestaltungsplänen 1:2'000 und 10'000 einen entsprechenden Hinweis anzubringen.

6. Trockenmauern/Wege

Die wichtigsten Verkehrswege in Paspels sind gemäss Inventar der Verkehrswege Schweiz (IVS) als national bedeutend eingestuft, so z.B. die Mauern entlang des Weges nach Sins oder der Weg nach Dusch. Die Bezeichnung von Trockenmauern nach Dusch wird grundsätzlich begrüsst. Die im Bereich des Dorfes getroffenen Festsetzungen zu deren Schutz sind jedoch unzureichend. Eine Reduktion der weg begleitenden Elemente auf zwei erhaltenswerte Mauerbruchstücke von je ca. 30m ist ungenügend, da es hier weniger um ausgewählte Fragmente als um den Zusammenhang, den eigentlichen Weg, geht. Der Gemeinde wird empfohlen, die Einträge in diesem Sinne nochmals zu überprüfen.

Im Übrigen geben der Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 und der Generelle Gestaltungsplan 1:5'000, beide vom 17. März 2005, zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass; die Pläne können genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Der Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 und der Generelle Erschliessungsplan 1:10'000, beide vom 17. März 2005, geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Pläne

ne können genehmigt werden.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das am 17. März 2005 verabschiedete **Baugesetz** wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anliegen genehmigt:
 - a) Die Gemeinde wird ersucht, ihr Baugesetz bei der nächsten gesamthafter oder grösseren Überprüfung der Ortsplanung an das neue, am 1. November 2005 in Kraft getretene kantonale Raumplanungsrecht (KRG, KRVO) anzupassen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, in Art. 30 (Abwasser) den nötigen Bezug zum Generellen Entwässerungsplan herzustellen.
 - c) Die Gemeinde wird ersucht, in Art. 35 auch für die Dorfzone eine Bauberatungspflicht einzuführen.
2. Der **Zonenplan 1:2'000** vom 17. März 2005 wird im Sinne der Erwägungen und mit folgendem Hinweis und folgenden Anliegen genehmigt:
 - a) Den im Zonenplan eingetragenen Waldgrenzen kommt statische Wirkung im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) zu.
 - b) Die Gemeinde wird dringend ersucht, die Wohnzone 2. Erschliessungs-
etappe Dusch im Sinne der Erwägungen bei nächster Gelegenheit zu überarbeiten.

- c) Die Gemeinde wird ersucht, in Zusammenarbeit mit dem Archäologischen Dienst Graubünden für die Gebiete „Sogn Luregn“ und „Pardisla“ die Ausscheidung von archäologischen Schutzzonen zu prüfen.

3. Der **Zonenplan 1:10'000** vom 17. März 2005 wird genehmigt:

4. Die **Generellen Gestaltungspläne 1:2'000 und 1:5'000**, beide vom 17. März 2005, werden im Sinne der Erwägungen und mit folgenden Anliegen, folgender Korrektur und folgendem Hinweis genehmigt:

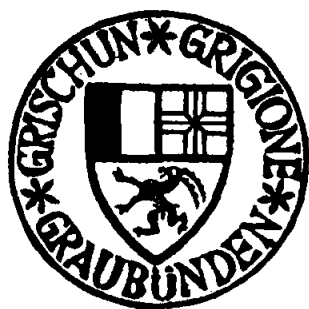
- a) Die Gemeinde Paspels wird allgemein ersucht, die Generelle Gestaltungsplanung weiter zu verfeinern und in diesem Rahmen insbesondere auch die schützenswerten Obstgärten als Naturobjekte im Sinne von Art. 44 KRG im GGP auszuweisen.
- b) Die Gemeinde wird ersucht, den GGP in Bezug auf die Festlegungen und Vorschriften zum Schloss Sins bei nächster Gelegenheit im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.
- c) Die Gemeinde wird ersucht, den GGP in Bezug auf die Festlegungen und Vorschriften zum Weiler Dusch unter Einbezug sämtlicher Gebäude sowie auch des Gebietes der ausgeschiedenen Wohnzone Dusch bei nächster Gelegenheit im Sinne der Erwägungen zu überarbeiten.
- d) Das Hauptgebäude in Canova wird im Plan entsprechend den GGP-Vorschriften in „A“ und „B“ unterteilt.
- e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass die als „Hecke“ bezeichnete Uferbestockung im Gebiet zwischen „Punis“ und „Grava“ Wald darstellt.
- f) Die Gemeinde wird ersucht, die Planung bezüglich der schutzwürdigen Trockenmauern zu ergänzen.

5. Die **Generellen Erschliessungspläne 1:2'000 und 1:10'000**, beide vom 17. März 2005, werden genehmigt.
6. Die Beschwerden werden in separaten Regierungsbeschlüssen behandelt.
7. Der Gemeindevorstand Paspels wird angewiesen, den wesentlichen Inhalt des Dispositives des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses öffentlich bekannt zu geben. Diese Bekanntgabe hat in den gleichen Publikationsorganen wie die Bekanntgabe der Gemeindeabstimmung vom 17. März 2005 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden könne und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Anweisungen und Anliegen innert 20 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des kantonalen Verwaltungsgerichtsgesetzes beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
8. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 20-tägige Beschwerdefrist an das Verwaltungsgericht bereits ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.
9. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den eingereichten graphischen Auszügen (vgl. Art. 8 Abs. 2 KRG) vorzunehmen.

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

12. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Kieren

Dr. C. Riesen