

Die Regierung
des Kantons Graubünden

Il Governo
del Cantone dei Grigioni

AMTSREGISTRATUR
AMT FÜR RAUMPLANUNG
La Regenza
dil Cantun Grischun

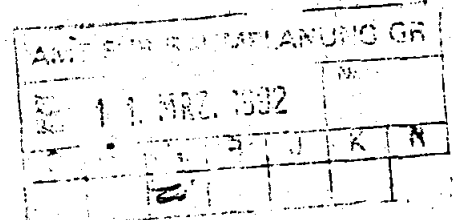
AMTSREGISTRATUR III
AMT FÜR RAUMPLANUNG



Sitzung vom
18. Februar 1992

Mitgeteilt den
10. MRZ. 1992

Protokoll Nr.
355



A.

Die Gemeindeversammlung von S o g l i o stimmte am 15. März 1989, 6. November 1989 und 9. April 1991 verschiedenen Änderungen des am 13. Februar 1986 erlassenen Baugesetzes, Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 (Soglio vilaggio, Spino) und Zonenplanes 1:5'000 zu. Im weiteren hat die Gemeinde den am 13. Februar 1986 beschlossenen und mit Regierungsbeschluss Nr. 1860 vom 13. Juli 1987 zur Überarbeitung zurückgewiesenen Zonenplan 1:1'000 Piazza und Baugesetzesartikel 5.10 (zona Piazza) unverändert wieder zur Genehmigung eingereicht.

Die öffentliche Bekanntgabe der Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 15. März 1989, vom 6. November 1989 und vom 9. April 1991 erfolgte am 18. August 1991. Bei der Regierung sind keine Beschwerden eingegangen. Die letzten für den Genehmigungsentscheid erforderlichen Unterlagen gingen am 20. September 1991 ein.

Mit Schreiben vom 14. Mai 1991 ersucht der Gemeindevorstand Soglio um Genehmigung der Teilrevisionen.

B.

Revision des Baugesetzes

Die Baugesetzesrevision betrifft folgende Artikel des rechtskräftigen Baugesetzes vom 13. Februar 1986:

- Art. 5.2 zona di protezione del nucleo (letzter Absatz ergänzt)
- Art. 5.5 zona residenziale 2 (Artikel ersatzlos gestrichen)
- Art. 5.9 zona selve (Ergänzung)
- Art. 5.10 zona Piazza
- Art. 7.4 posteggi o autorimesse (Streichung des letzten Absatzes betreffend Ersatzabgabe)

Das rechtskräftige Baugesetz vom 13. Februar 1986, genehmigt mit Regierungsbeschluss Nr. 1860 vom 13. Juli 1987, wurde somit bloss bezüglich fünf Artikeln modifiziert. Dennoch hat die Gemeinde ein neues Baugesetz mit zum Teil neuen Artikelnummierungen zur Genehmigung eingereicht. Das ist unnötig. Die Modifikationen können vielmehr im rechtskräftigen Baugesetz unter Beibehaltung der bisherigen Artikelnummern gekennzeichnet werden. Massgebend bleibt also das rechtskräftige Baugesetz vom 13. Februar 1986 mit den eingezeichneten Modifikationen.

Zu den einzelnen Revisionspunkten drängen sich folgende Ausführungen auf:

Art. 5.2 (zona di protezione del nucleo)

Die Ergänzung des letzten Absatzes kann genehmigt werden.

Art. 5.5 (zona residenziale 2)

Die ersatzlose Streichung dieses Artikels wird genehmigt.

Art. 5.9 (zona selve)

Die Ergänzung wird genehmigt. Somit kann nunmehr der ganze Artikel genehmigt werden.

Art. 5.10 (zona Piazza)

Bereits in der Ortsplanung 1972 wurde im Gebiet Piazza eine spezielle Bauzone (Erhaltungszone) zur Erhaltung und Umnutzung der bestehenden Kastanienhütten ausgeschieden. Das Gebiet Piazza liegt vollumfänglich in der Kastanienselve und untersteht somit der Forstgesetzgebung. Mit der Absicht, eine planerische Lösung zu finden, die auch der Forstgesetzgebung Rechnung trägt, wurden im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Ortsplanungsrevision 1986 von Seiten der interessierten kantonalen Amtsstellen verschiedene Forderungen aufgestellt, welchen die Gemeinde Soglio anlässlich der Verabschiedung am 13. Februar 1986 zum grossen Teil entsprach. Der Umstand, dass die Gemeinde keine zentrale Parkierung vorsah, bewog die Regierung dennoch, den Baugesetzesartikel 5.10 und den Zonenplan 1:1'000 Piazza zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ersucht nun die Gemeinde um unveränderte Genehmigung von Art. 5.10 (zona Piazza) und des entsprechenden Zonenplanes 1:1'000 Piazza vom 13. Februar 1986.

Einer unveränderten Genehmigung von Art. 5.10 (zona Piazza) und des dazugehörigen Zonenplanes stehen nunmehr allerdings die zwischenzeitlich, d.h. am 1. Januar 1988 in Kraft getretenen neuen Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) über die Erhaltungszonen entgegen. Die Regierung hat schon wiederholt entschieden, dass vor dem 1. Januar 1988 geschaffene Erhaltungszonen an diese neuen Bestimmungen des kantonalen

Raumplanungsrechtes anzupassen sind. Vorliegend drängen sich im wesentlichen folgende Anpassungen und Ergänzungen auf:

- a) Gemäss Art. 27a KRG sind in Erhaltungszonen Neubauten generell, d.h. auch nach Zerstörung durch höhere Gewalt, unzulässig. Abs. 2 von Art. 5.10 ist in diesem Sinne anzupassen.
- b) Da Erhaltungszonen spezielle Bauzonen im Sinne von Art. 18 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) sind, ist im weiteren die Erschliessung in einem Generellen Erschliessungsplan zu regeln (Art. 19 KRG; Art. 27a Abs. 3 KRG). Insbesondere die Regelung des Verkehrs bedarf einer entsprechenden Festlegung in einem Generellen Erschliessungsplan, und zwar unabhängig davon, ob die Parkierungsfrage nun zentral oder dezentral gelöst werden soll. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass grundsätzlich nach wie vor - entsprechend dem Regierungsbeschluss Nr. 1860 vom 13. Juli 1987 - eine zentrale Lösung angestrebt werden sollte. Es gilt zu verhindern, dass überall und bei jedem Gebäude einzelne Fahrzeuge herumstehen und dass zu jedem Gebäude eine neue Zufahrtsstrasse gebaut wird. Das Argument der Gemeinde, eine zentrale Parkierungsanlage ziehe einen übermässigen Tourismusverkehr an und verursache aus diesem Grunde einen untragbaren Kontroll- und Administrativaufwand, ist nicht begründet. Eine zentrale Anlage kann nämlich durchaus mit einer Barriere versehen werden, die nur durch Liegenschaftseigentümer der zona Piazza mittels eines speziellen Schlüssels geöffnet werden kann. Eine zentrale Parkierungsanlage hätte im übrigen auch den Vorteil, dass nur ein einziges Rodungsbewilligungsverfahren durchgeführt werden müsste. Im Generellen Erschliessungsplan ist im weiteren - im Einvernehmen mit dem kantonalen Feuerpolizeiamt - eine angemessene Löschwasserbereitschaft auszuweisen. Da gemäss Art. 5.10 Abs. 5 des Baugesetzes die Zuführung von Wasser in die einzelnen Gebäude verboten ist, muss im Generellen Er-

schliessungsplan schliesslich dargestellt werden, wie die Trinkwasserversorgung anderweitig gewährleistet ist. Die Gemeinde wird also nicht darum herumkommen, für die zona Piazza in Ergänzung zum Zonenplan und zum Baugesetz einen Generellen Erschliessungsplan zu erarbeiten.

c) In ihrer konstanten Praxis zu Art. 27a KRG verlangt die Regierung, dass diejenigen Gebäude, die für die ursprüngliche Nutzung (Kastaniengewinnung etc.) auch in Zukunft noch benötigt werden, in der Nutzungsplanung speziell bezeichnet und von der Umnutzungsmöglichkeit ausgenommen werden.

d) Einer Anpassung bedarf die Nutzungsplanung überdies bezüglich der Abgrenzung der zona Piazza. Einzelne Gebäude und kleinere Gebäudegruppen, die keinen räumlichen Bezug zur Gesamtgruppe aufweisen, können gemäss Art. 14 KRVO nicht (mehr) einer Erhaltungszone zugewiesen werden. Problematisch sind in diesem Zusammenhange insbesondere die Gebäude im Bereiche der Parzellen Nr. 805 und 806.

Gestützt auf diese Ausführungen sieht sich die Regierung veranlasst, die Bestimmung von Art. 5.10 (zona Piazza) sowie den dazugehörigen Zonenplan 1:1'000 Piazza vom 13. Februar 1986 an die Gemeinde zur Überarbeitung, d.h. zur Vornahme der nötigen Ergänzungen und Anpassungen, zurückzuweisen. Gleichzeitig wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass sie in der zona Piazza vorläufig weiterhin keine ordentlichen Baubewilligungen erteilen darf.

Art. 7.4 (posteggi o autorimesse)

Die Streichung des letzten Absatzes betreffend Ersatzabgabe kann genehmigt werden.

C.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:1'000
(Soglio villaggio, Spino)

Die Umzonung in den Quartierplangebieten Plazzüra und Lo sowie die Einzonung der Restparzelle 995 in Spino geben zu keinen Bemerkungen Anlass.

Zur Freihaltung der Salisgärten und des davor liegenden Wiesendreickes wurden privatrechtliche Dienstbarkeitsverträge abgeschlossen, welche die fraglichen Flächen mit einem Bauverbot belegen. In den Erwägungen zum Regierungsbeschluss Nr. 1860 vom 13. Juli 1987 (Abschnitt D, Ziffer 1) wurde die Gemeinde ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass auch die am Westeingang des Dorfes gelegene Parzelle Nr. 1102 mit einem Bauverbot belegt und gemäss dem ausgehandelten Dienstbarkeitsvertrag entschädigt worden sei. In diesem Sinne ist die Gemeinde erneut darauf hinzuweisen, dass die fragliche Parzelle bei nächster Gelegenheit der zona verde 1 zuzuordnen ist.

Der Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:1'000 (Soglio villaggio, Spino) kann genehmigt werden.

D.

Zonenplan 1:5'000

Gegenstand der Teilrevision des Zonenplanes 1:5'000 bildet eine Ausdehnung der zona artigianale Dangal. Gemäss Angaben der Gemeinde soll diese Zonenausdehnung der Errichtung einer Inertstoffdeponie (Zwischenlager für aussortierten Bauschutt) und der Schaffung einer Kompostierungsanlage dienen.

Für diese Vorhaben ist zur Zeit noch das am 16. Oktober 1991 eingeleitete Rodungsbewilligungsverfahren im Gange. Bis dieses Rodungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist, kann die Zonenausdehnung nicht genehmigt werden.

Eine Genehmigung der Zonenausdehnung setzt im weiteren voraus, dass der Baugesetzesartikel über die zona artigianale (Art. 5.6 des rechtskräftigen Baugesetzes vom 13. Februar 1986) mit einem zusätzlichen Absatz ergänzt wird, worin die Zulässigkeit und die Bedingungen für die Erstellung eines Zwischenlagers für aussortierten Bauschutt und einer Kompostierungsanlage geregelt werden. Die Gemeinde wird somit angehalten, das Baugesetz entsprechend zu ergänzen.

E.

Zonenplan 1:1'000 (Plazza)

Wie unter Abschnitt B zu Art. 5.10 (zona Plazza) bereits eingehend dargelegt wurde, bedarf die Nutzungsplanung betreffend die Erhaltungszone Plazza gewisser Anpassungen und Ergänzungen, weshalb der Zonenplan Plazza 1:1'000 zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen ist.

F.

Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes vom 15. Dezember 1986 (LSV) sind den Nutzungszonen die Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen. Diese können im Baugesetz (Zonenvorschriften, Zonenschema) oder in der Legende des Zonenplanes festgelegt werden. Die Gemeinde wird angewiesen, dieser Pflicht umgehend nachzukommen.

G.

Archäologiezonen, Kulturobjekte

Auf Gemeindegebiet von Soglio befinden sich verschiedene Flächen, auf denen mit grosser Wahrscheinlichkeit interessante archäologische Funde zu erwarten sind. So wurde 1946 westlich von Soglio, unterhalb der Flur Plazüra, ein wohl prähistorisches Steinkistengrab entdeckt, und es sind in dieser Umgebung weitere Gräber zu erwarten. An der Strasse von Spino nach Soglio, unmittelbar oberhalb des Ospedale, wurden 1875 mehrere eisenzeitliche Objekte gefunden, die wohl aus Gräbern stammen, und es sind weitere Grabfunde zu erwarten. Die Gemeinde wird eingeladen, in Zusammenarbeit mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Graubünden und dem kantonalen Amt für Raumplanung Archäologiezonen auszuscheiden.

An drei Orten auf Gemeindegebiet von Soglio befinden sich im übrigen noch Schalensteine. Die Gemeinde wird eingeladen, diese Schalensteine nach Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst Graubünden als Kulturobjekte zu bezeichnen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 2 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die Teilrevision des Baugesetzes vom 13. Februar 1986 wird mit Ausnahme von Art. 5.10 (zona Piazza) genehmigt.

Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieser Genehmigung in Kraft tretenden Änderungen im rechtskräftigen Baugesetz vom 13. Februar 1986 nachzutragen. Die Gemeinde wird ersucht, zu diesem Zweck dem Amt für Raumplanung ihr Exemplar des Baugesetzes vom 13. Februar 1986 zur Verfügung zu stellen.

Art. 5.10 (zona Piazza) wird an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen, und die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass in der zona Piazza vorläufig weiterhin keine ordentlichen Baubewilligungen erteilt werden dürfen.

2. Die Teilrevision des Zonenplanes und Generellen Gestaltungsplanes 1:1'000 (Soglio villaggio, Spino) wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Die Genehmigung der Teilrevision des Zonenplanes 1:5'000 wird bis zum Vorliegen der rechtskräftigen Rodungsbewilligung und der Ergänzung der Baugesetzesvorschrift über die zona artigianale (Art. 5.6 des Baugesetzes vom 13. Februar 1986) sistiert.
4. Der Zonenplan 1:1'000 Piazza wird an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.
5. Die Gemeinde wird angewiesen, den Nutzungszonen umgehend die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung zuzuordnen.
6. Die Gemeinde wird eingeladen, für die auf Gemeindegebiet liegenden archäologisch schützenswerten Fundstellen und Kulturobjekte in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Behörden geeignete Schutzmassnahmen im Sinne der Erwägungen zu prüfen.
7. Das Amt für Raumplanung wird angewiesen, die aufgrund dieses Beschlusses notwendigen Kennzeichnungen in den Zonenplänen und im rechtskräftigen Baugesetz vom 13. Februar 1986 einzutragen. Die Gemeinde stellt dem Amt für Raumplanung hierfür ihre Originalexemplare zur Verfügung.

8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
9. Der Gemeindevorstand Soglio wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Beschlusses in geeigneter Form bekanntzugeben.

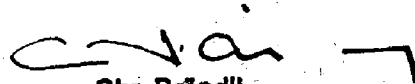
10. Mitteilung an

[REDACTED]



Namens der Regierung

Der Präsident:


Chr. Brändli

Der Kanzleidirektor:


Dr. Riesen