

Von der Regierung am

13. JUL 1987

zum Beschluss erhoben

3. AUG. 1987

22 ba

Italienisch

DIV/7.7.1987/We/al

B/Soglio

A.

Am 13. Februar 1986 verabschiedete die Gemeindeversammlung von S o g l i o eine Revision der Ortsplanung. Sie umfasst folgende Bestandteile:

- Legge edilizia
- Piano delle zone e piano generale delle strutture 1:1'000 (Soglio villaggio, Spino)
- Piano delle zone 1:1'000 (Piazza)
- Piano delle zone 1:5'000
- Piano delle zone 1:25'000
- Piano generale di urbanizzazione 1:1'000 (Soglio villaggio)
- Piano generale di urbanizzazione 1:5'000

Mit Schreiben vom 18. März 1986 ersuchte der Gemeinderat die Regierung um Genehmigung dieser Revision.

B.

Gegen den Gemeindebeschluss vom 13. Februar 1986 sind die folgenden drei B e s c h w e r d e n eingereicht worden:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

B. M. S. C.

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

Ueber diese Beschwerden entscheidet die Regierung in Einzelbeschlüssen.

C.

Baugesetz

Das Baugesetz steht mit dem übergeordneten Recht im grossen und ganzen in Einklang. In den folgenden Ausführungen wird zu einzelnen Bestimmungen Stellung genommen; insbesondere werden die Gründe dafür dargelegt, weshalb einzelne Vorschriften noch nicht genehmigt werden können.

Art. 5.5 (Zona residenziale 2)

Die Bestimmungen dieses Artikels sind Gegenstand der Beschwerde von [REDACTED]. Gemäss den Bestimmungen dieses Artikels dient die Zona residenziale 2 ausschliesslich dem Bau von Wohnungen für Einheimische. Die näheren Bestimmungen für die Durchführung dieses Wohnungsbaues sollen in einem zusätzlichen Reglement festgesetzt werden. Dieses durch die Gemeindeversammlung zu erlassende Reglement steht auf gleicher Stufe wie das Baugesetz und bedarf deshalb der Genehmigung durch die Regierung. Ohne Kenntnis des Inhaltes dieses Reglementes und mangels Bedürf-

nachweises für eine derartige Regelung fehlen vorderhand wesentliche Erfordernisse für die Genehmigung dieser Vorschrift. Der Artikel muss deshalb zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen werden.

Art. 5.9 (Zona selve)

Kastanienselves gelten gemäss Art. 1 der Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz betreffend die eidgenössische Oberaufsicht über die Forstpolizei vom 1. Oktober 1965 als Wald. Die Erteilung von Baubewilligungen für landwirtschaftliche Bauten ist deshalb nur nach Vorliegen einer Rodungsbewilligung möglich. Der Artikel ist entsprechend zu ergänzen.

Art. 5.10 (Zona Piazza)

Bereits in der Ortsplanung 1972 wurde im Gebiet "Piazza" eine spezielle Bauzone zur Erhaltung und Umfunktionierung der bestehenden Kastanienhütten ausgeschieden. Das Gebiet Piazza liegt aber vollumfänglich in der Kastanienselve und untersteht somit der Forstgesetzgebung. Zur Festlegung einer planerischen Lösung, die auch der Forstgesetzgebung Rechnung trägt, fand am 11. Juni 1985 ein Augenschein mit Vertretern der Forstorgane von Bund und Kanton und dem kantonalen Landschaftspfleger statt. Dabei wurden folgende Abmachungen getroffen:

- Die Ausscheidung einer Zone für die Erhaltung und Umfunktionierung der bestehenden Gebäude ist möglich. Die Erweiterung der bestehenden Gebäude sowie Neubauten sind aber nicht zulässig.
- Die Umfunktionierung der bestehenden Gebäude stellt keinen Rodungstatbestand dar. Dasselbe gilt für den unmittelbaren

Umschwung der Gebäude. Das heisst, dass im Bereiche von 3 m von der Hauptfassade Richtung Tal sowie von 2 m bei den übrigen Fassaden geringfügige Terrainveränderungen sowie auch die Erstellung eines Gartensitzplatzes ohne Rodungsbewilligung möglich sind. Innerhalb dieses Umschwunges sind aber Gartencheminées, Pergolas, Vordächer etc. nicht erlaubt. Für diese Flächen muss aber ein Servitut für die nichtforstliche Nutzung errichtet werden.

- Einzelne Autoabstellplätze bei den verschiedenen Gebäuden sind nicht möglich. Die Parkierung hat zentral an 1 - 2 Standorten zu erfolgen. Für die Parkierungsflächen muss ein Rodungsverfahren durchgeführt werden. Die ohne Bewilligung entstandenen einzelnen Autoabstellplätze müssen in diesem Zusammenhang aufgehoben werden.

Die Bestimmungen von Art. 5.10 entsprechen mit Ausnahme des Abs. 6 diesen Abmachungen. Die in Abs. 6 vorgesehene Parkierung auf den einzelnen Parzellen ist aber nicht zulässig. Gegenüber den Vorprüfungsunterlagen sind auch im Zonenplan keine Sammelplätze mehr ausgewiesen. Dieser Baugesetzartikel und damit verbunden auch die Ausscheidung der Zona Piazza ist aus diesem Grunde an die Gemeinde zur Bereinigung und Ergänzung im Sinne der Abmachungen des Augenscheines vom 11. Juni 1985 zurückzuweisen.

Art. 9.3 (Prescrizioni edilizie applicabili)

Abweichungen von den Bauvorschriften im Rahmen einer Quartierplanung sind grundsätzlich zulässig. Bei der Gebäudehöhe muss aber die maximale Abweichung, welche ein zusätzliches Geschoss nicht überschreiten darf, in Metern festgelegt werden. Abs. 2 lit. a dieses Artikels ist in diesem Sinne zu ergänzen.

D.

Zonenpläne

1. Zonenplan mit generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Soglio villaggio, Spino

Die Bauzonen erfahren gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan vom 23. Mai 1972 nur eine unwesentliche Erweiterung und können bezüglich ihrer Ausdehnung als zweckmässig angesehen werden. Die detailliert vorgenommenen neuen Abgrenzungen der Zona di protezione del nucleo in Soglio mit den parallel dazu ausgeschiedenen Zone verdi bilden eine gute Grundlage für den Schutz und die Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Auch die im generellen Gestaltungsplan vorgesehenen weiteren Gestaltungs-massnahmen wie auch die obligatorische Bauberatung für die Dorfkernzone unterstützen diese Absichten.

Gemäss Stellungnahme des kantonalen Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz wurde im Rahmen des Abschlusses der privatrechtlichen Dienstbarkeitsverträge zur Freihaltung der Salisgärten und des davorliegenden Wiesendreieckes auch die Parzelle Nr. 1102 am Westeingang des Dorfes mit einem Bauverbot belegt und entsprechend entschädigt. Diese Parzelle sollte demzufolge ebenfalls der Zona verde 1 zugewiesen werden.

2. Zonenplan 1:1'000 Piazza

In den Erwägungen zu Art. 5.10 (Zona Piazza) des Baugesetzes wurde bereits darauf hingewiesen, dass auch die Ausscheidung der Zona Piazza nicht vollumfänglich den Abmachungen des Augenschei-

nes vom 11. Juni 1985 mit den Forstorganen entspricht, da die Festlegung der zentralen Parkierungsflächen fehlt.

Dieser Zonenplan wird deshalb zur Bereinigung und Ergänzung an die Gemeinde zurückgewiesen.

3. Zonenplan 1:5'000

- . Dieser Zonenplan kann unter Vorbehalt der Zona Piazza (vgl. Erwägungen zum Zonenplan 1:1'000 Piazza) genehmigt werden.

4. Zonenplan 1:25'000

Für den auf Territorium der Gemeinde Soglio liegenden Teil des Steinbruches in Promontogno sollte ebenfalls eine entsprechende Zona delle Cave ausgeschieden werden.. Gemäss Planungsbericht fehlen aber die entsprechenden kartografischen Unterlagen. Sobald die Gemeinde im Besitze dieser Grundlagen ist, ist der Zonenplan in diesem Sinne zu ergänzen.

Der Zonenplan 1:25'000 kann genehmigt werden.

E.

Generelle Erschliessungspläne 1:1'000 und 1:5'000

Der Genehmigung dieser Pläne steht nichts entgegen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 2 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Das Baugesetz der Gemeinde Soglio vom 13. Februar 1986 wird mit den folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a. Art. 5.5 wird zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
 - b. Art. 5.9 muss im Sinne der Erwägungen ergänzt werden.
 - c. Art. 5.10 wird zur Ueberarbeitung im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen.
2. Der Zonenplan mit generellem Gestaltungsplan 1:1'000 Soglio villaggio, Spino vom 13. Februar 1986 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
3. Der Zonenplan 1:1'000 Piazza vom 13. Februar 1986 wird zur Ueberarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen.
4. Der Zonenplan 1:5'000 vom 13. Februar 1986 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
5. Der Zonenplan 1:25'000 vom 13. Februar 1986 wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
6. Die generellen Erschliessungspläne 1:1'000 und 1:5'000 vom 13. Februar 1986 werden genehmigt.
7. Ueber die gegen den Gemeindebeschluss vom 13. Februar 1986 erhobenen Beschwerden wird in separaten Beschlüssen entschieden.
8. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungs-

entscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.

9. Die Gemeinde Soglio wird angewiesen, das Datum und den wesentlichen Inhalt dieses Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form öffentlich bekanntzugeben.

10. Es werden keine Kosten erhoben.

11. Mitteilung an

[REDACTED]

Namens der Regierung

Der Präsident:

Der Kanzleidirektor: