

Die Regierung
des Kantons GraubündenIl Governo
del Cantone dei GrigioniLa regenza
dal chantun GrischunSitzung vom
14. Januar 2003Mitgeteilt den
21. Januar 2003Protokoll Nr.
24**A.**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Mesocco** beschlossen am 3. April 2001 für das Gebiet der „zona Albarella“ in San Bernardino eine detaillierte Nutzungsplanung, bestehend aus einem piano generale delle strutture 1:500 und einem piano generale di urbanizzazione 1:500. Gleichzeitig verabschiedeten sie eine Änderung des Art. 54 des Baugesetzes.

Ein Planungs- und Mitwirkungsbericht im Sinne von Art. 47 der eidg. Verordnung über die Raumplanung (RPV) liegt vor. Auf die Durchführung eines Vorprüfungsverfahrens wurde verzichtet.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 3. April 2001 gemäss Art. 37a des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) erfolgte am 12. April 2001. Es gingen zwei Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 5. Juni 2001 ersuchte der Gemeindevorstand Mesocco um Genehmigung der Nutzungsplanung im Rahmen von Art. 37 KRG.

B.**Piano generale delle strutture 1:500****1. Inhalt**

Mit dem piano generale delle strutture 1:500 vom 3. April 2001 wurden für die „zona Albarella“ verschiedene Baubereiche (für die bereits bestehenden Gebäude sowie für neue Bauten) mit einer maximalen Bruttogeschossfläche sowie mit einer maximalen

Gebäudehöhe resp. Anzahl Stockwerke ausgeschieden. Das Hauptziel der neuen Planung besteht darin, auf der noch nicht überbauten Teilfläche des Areals (Albarella Alta) eine Überbauung zu ermöglichen, welche die örtlichen und landschaftlichen Strukturen von San Bernardino besser berücksichtigt als das ursprüngliche Konzept gemäss Quartierplan von 1972 mit den damals vorgesehenen riesigen Gebäudekomplexen.

2. Waldabstandslinien

Der piano generale delle strutture enthält im Norden des Planungssperimeters eine „linea d'arretramento di 5 m dal limite del bosco accertato“.

Diese Waldabstandslinie verläuft im Bereiche der Parzelle Nr. 2194 entlang von Hochwald. Gegenüber Hochwald haben Bauten und Anlagen gemäss Art. 26 der Ausführungsbestimmungen zum kantonalen Waldgesetz (ABzKWaG) einen Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Eine Unterschreitung dieses ordentlichen Waldabstandes durch Waldabstandslinien ist gemäss Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG nur in „Ausnahmefällen“ möglich. Zur Konkretisierung des Begriffs „Ausnahmefälle“ im Sinne von Art. 27 Abs. 1 ABzKWaG haben das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement und das Departement des Innern und der Volkswirtschaft Richtlinien erlassen (Richtlinien betreffend Ausnahmen vom kantonalen Mindest-Waldabstand vom 1. Januar 1998). Danach gilt als möglicher „Ausnahmefall“ zunächst einmal das Vorliegen einer unverhältnismässigen Härte, so etwa der Tatbestand, dass eine bestimmte Parzelle bei Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes von 10 m nicht überbaubar wäre. Als weitere „Ausnahmefälle“ können sodann „ausserordentliche Verhältnisse“ anerkannt werden, z.B. wichtige siedlungsgestalterische oder denkmalpflegerische Gründe, Baulücken in bestehenden waldnahen Häuserzeilen, bestehende Bauten im Waldabstandsbereich oder der Ausgleich von Waldausbuchtungen.

Vorliegend sind keine Ausnahmetatbestände ersichtlich, die eine Unterschreitung des ordentlichen 10-m Waldabstandes im Bereiche der Parzelle Nr. 2194 zu rechtfertigen vermöchten. Die auf der Parzelle Nr. 2194 festgelegten Baubereiche lassen sich auch bei Einhaltung des ordentlichen Waldabstandes von 10 m wirtschaftlich überbauen. Es liegen auch keine ausserordentlichen Verhältnisse im vorstehend umschriebenen Sinne vor. Die fragliche Waldabstandslinie kann somit nicht genehmigt werden, soweit sie auf der Parzelle Nr. 2194 verläuft.

C.**Piano generale di urbanizzazione 1:500****1. Inhalt**

Der piano generale di urbanizzazione enthält die bestehenden Quartierstrassen, geplante Quartierstrassen, Fusswege, Parkplätze sowie bestehende und geplante Wasser- und Abwasserleitungen.

2. Strada di quartiere progettata

Die im piano generale di urbanizzazione festgelegte strada di quartiere progettata verläuft in ihrem unteren Bereich zunächst in Richtung des „Condominio Sud“ (Parz. Nr. 2188) und verläuft von dort nach einer Kurve über die Parzelle Nr. 2197 hinauf in den Bereich „Albarella Alta“ resp. in Richtung Gareida. Diese Linienführung weicht von der Linienführung gemäss rechtskräftigem piano viario San Bernardino 1:2'000 vom 15. März 1995 ab. Gemäss diesem piano viario verläuft die Strasse direkt entlang der Südgrenze der Parzelle Nr. 2197.

Gegen die am 3. April 2001 beschlossene detaillierte Nutzungsplanung für die „zona Albarella“ erhoben die Eigentümer der Parzelle Nr. 2188 Beschwerde an die Regierung. Anlass für diese Beschwerde bildete u.a. die Linienführung der strada di quartiere progettata. Am 14. November 2002 ging beim Kanton eine convenzione vom 24. Oktober/5. November/7. November 2002 zwischen den Eigentümern der Parzelle Nr. 2188, der Gemeinde Mesocco sowie den Eigentümern der Parzelle Nr. 2194 ein. Aus dieser convenzione ergibt sich, dass die Eigentümer der Parzelle Nr. 2188, die Gemeinde Mesocco sowie die Eigentümer der Parzelle 2194 sich auf eine alternative Linienführung für die strada di quartiere progettata (gemäss separatem Plan vom 20. März 2002) geeinigt haben und dass die Eigentümer der Parzelle Nr. 2188 ihre Beschwerde zurückziehen, sofern die Regierung im Genehmigungsbeschluss zum Ausdruck bringt, dass die alternative Linienführung im zulässigen Toleranzbereich für mögliche Abweichungen von Generellen Erschliessungsplänen liege.

Gemäss ständiger Praxis der Regierung und des Verwaltungsgerichtes kann bei der Erstellung von Strassen von der Linienführung in Generellen Erschliessungsplänen abgewichen werden, sofern die Abweichung geringfügig ist und das grundlegende Erschliessungskonzept unverändert bleibt. Vorliegend ist die Regierung der Meinung, dass das in der convenzione vorgesehene alternative Strassentrassee noch im zulässigen Toleranzbereich für eine Abweichung vom piano generale di urbanizzazione 1:500 vom 3. März 2001 liegt. Diese Meinungsäusserung erfolgt selbstverständlich unter dem Vorbehalt allfälliger Einsprachen gegen das Baugesuch für die Strasse sowie unter Vorbehalt einer anderen Beurteilung durch das Verwaltungsgericht im Rahmen eines allfälligen Rekursverfahrens.

D.

Teilrevision Baugesetz (Änderung von Art. 54)

Die Änderung von Art. 54 besteht darin, dass der zweite Satz in Abs. 2 „È indispensabile l'allestimento di un piano di quartiere“ gestrichen wurde. Einer Genehmigung dieser Änderung steht nichts entgegen.

Gestützt auf Art. 37 Abs. 3 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 3. April 2001 beschlossene **Teilrevision des Baugesetzes (Änderung von Art. 54)** wird genehmigt.
2. Der am 3. April 2001 beschlossene **piano generale delle strutture 1:500 „Albarella“** wird mit Ausnahme der „Linea d'arretramento di 5 m dal limite del bosco accertato“ im Bereiche der Parzelle Nr. 2194 genehmigt.
3. Der am 3. April 2001 beschlossene **piano generale di urbanizzazione 1:500 „Albarella“** wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

4. Der Gemeindevorstand Mesocco wird ersucht, den wesentlichen Inhalt des Dispositivs des vorliegenden Genehmigungsbeschlusses in geeigneter Form öffentlich bekanntzugeben.
5. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, die aufgrund dieses Beschlusses nötigen Kennzeichnungen in den Planungsmitteln vorzunehmen.
6. Soweit für die Verwirklichung der Planung Bewilligungen irgendwelcher Art notwendig sind, bleibt der Bewilligungsentscheid der zuständigen Behörde oder Amtsstelle vorbehalten.
7. Es werden für das Genehmigungsverfahren keine Kosten erhoben.
8. Mitteilung an [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Namens der Regierung
Der Präsident:

Stefan Engler

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen