

Die Regierung
des Kantons GraubündenLa regenza
dal chantun GrischunIl Governo
del Cantone dei Grigioni

Sitzung vom

14. Dezember 2010

Mitgeteilt den

15. Dezember 2010

Protokoll Nr.

1168

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Salouf** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 eine Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf/Gneida, Som igls Mellens/Cre digl Lai, Ratitsch/Munter, Del
- Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Dorf/Gneida, Som igls Mellens/Cre digl Lai, Ratitsch/Munter, Del
- Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde einen Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 31. März 2009 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) ein. Die Gemeinde versäumte es, die Vorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzureichen.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 30. März 2009 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 9. April 2009. Es gingen keine Beschwerden ein.

Mit Schreiben vom 9. Juli 2009 ersuchte der Gemeindevorstand Salouf um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG. Da es sich aufgrund diverser Mängel aufdrängte, eine Anhörung durchzuführen, wurden die Festlegungen auf den Parzellen Nr. 229 und 234 im Zonenplan und Generellen Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf/Gneida, Som igls Mellens/Cre digl Lai, Ratitsch/Munter, Del mit Regierungsbeschluss Nr. 1024 vom 27. Oktober 2009 vorzeitig genehmigt.

B.**Gegenstand der Revisionsvorlage**

Gegenstand der vorliegend zu genehmigenden Nutzungsplanungsvorlage der Gemeinde Salouf bildet eine Überarbeitung der Planungsmittel im Zusammenhang mit der Digitalisierung der Nutzungsplanung. Es erfolgten lediglich geringfügige Anpassungen an die tatsächlichen Gegebenheiten wie Bodenbedeckung und Nutzungen sowie aufgrund der aktualisierten Grundbuchvermessung.

Die Gemeinde hat vorderhand bewusst auf eine umfassende Revision ihrer Ortsplanung verzichtet und keine wesentlichen materiellen Anpassungen vorgenommen. Dennoch ist es bedauerlich, dass die Gemeinde auf die obligatorische Durchführung einer Vorprüfung verzichtet hat (vgl. Art. 47 Abs. 3 KRG i.V.m. Art. 12 KRVO). Die nachstehend aufgeführten Mängel hätten grösstenteils im Rahmen der Vorprüfung ausgeräumt werden können.

C.**Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf/Gneida, Som igls Mel-lens/Cre digl Lai, Ratitsch/Munter, Del****1. Festlegungen auf der Parzelle Nr. 224**

Die südliche Dreiecksfläche der Parzelle Nr. 224 wurde aus der Ferienhauszone B in die Zone übriges Gemeindegebiet (üG) ausgezont. Dabei wurde es versäumt, auch die Baulinie auf diesem neu einer Nichtbauzone zugewiesenen Teilstück aufzuheben. Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 224 wird folglich nicht genehmigt.

Da sich die Parzelle offenbar für eine Überbauung nicht eignet, ist die von der Gemeinde beschlossene Auszonung aus der Bauzone zwar richtig. Betreffend der Zuweisung zum üG ist jedoch anzumerken, dass gemäss Art. 41 KRG die Zonen üG nur noch das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen umfassen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Alle übrigen Flächen sind einer anderen Nutzungszone zuzuweisen. Bei der besagten Teilfläche der Parzelle Nr. 224

handelt es sich um Landwirtschaftsland, welches somit der Landwirtschaftszone zuzuweisen ist. Die Zuweisung der Teilfläche zum üG wird daher an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die Gemeinde erklärte sich im Anhörungsschreiben vom 26. Juli 2010 damit einverstanden.

2. Übriges Gemeindegebiet

Die Gemeinde hat die Zonenzuweisungen und somit auch die Zonen üG grösstenteils aus der alten Ortsplanung übernommen. Wie vorstehend erwähnt, umfassen die Zonen üG gemäss Art. 41 KRG nur noch das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt. Flächen, auf welchen eine landwirtschaftliche Nutzung möglich und wünschbar ist, sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Gebiete für eine spätere Erweiterung der Bauzone sind nicht mehr der Zone üG, sondern der Zone für künftige bauliche Nutzung zuzuweisen (vgl. Art. 40 Abs. 1 KRG).

Gemäss den neu beschlossenen Zonenplänen verfügt die Gemeinde Salouf über Zonen üG grösseren Ausmasses, welche landwirtschaftlich gut bewirtschaftbar sind. Diese Zonenausscheidungen sind daher nicht mehr KRG-konform. Solche Flächen müssen entweder der Landwirtschaftszone oder der Zone für künftige bauliche Nutzung zugewiesen werden, wobei letzteres nicht zweckmässig wäre. Durch Zonen für künftige bauliche Nutzung schränkt eine Gemeinde die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten nämlich nur unnötig ein, indem sie sich bei späteren Einzonungen gegenüber den betroffenen Eigentümern verpflichtet fühlen könnte, prioritär diese Flächen zu berücksichtigen, obwohl zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls Einzonungen anderer Flächen vernünftiger erscheinen würden. Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinde empfohlen, die betroffenen Flächen möglichst vollständig der Landwirtschaftszone zuzuweisen, soweit es sich um landwirtschaftlich nutzbare Flächen handelt.

3. Baugestaltungslinien auf den Parzellen Nr. 151 und 161

Entlang der östlichen Fassaden der auf den Parzellen Nr. 151 und 161 stehenden Gebäude wurde eine Baugestaltungslinie festgelegt. Diese bezweckt, dass die Gebäude bei einem allfälligen Wiederaufbau nach Abbruch oder Zerstörung wiederum im gleichen Umfang aufgestellt werden können resp. müssen. Die Baugestaltungsli-

nie überragt den theoretischen Strassenrand um ca. 1 m und reduziert damit die Strassenbreite an dieser Stelle auf ca. 3.6 m. Diese Festlegung ist aus verkehrstechnischer Sicht ungünstig.

Im Rahmen des durchgeführten Anhörungsverfahrens wurde den betroffenen Eigentümern sowie der Gemeinde Salouf die Gelegenheit geboten, sich zu der ins Auge zu fassenden Nichtgenehmigung der Baugestaltungslinie auf den Parzellen Nr. 151 und 161 vernehmen zu lassen. Die Gemeinde argumentiert mit der Bedeutung des Ortsbildes sowie der Sicherung des Strassenraumes.

Diese Argumente sind im Grundsatz zwar nachvollziehbar. Insbesondere ist die Gefahr, dass der Strassenraum an dieser Stelle im Falle eines Abbruchs des Gebäudes aufgerissen würde, nicht von der Hand zu weisen. Aus verkehrstechnischer Sicht sollten die Baugestaltungslinien jedoch einen Minimalabstand von 0.5 m vom theoretischen Strassenabstand aufweisen. Angesichts des Umstandes, dass die gegenüberliegende Fläche längs der Kantonsstrasse (Parzellen Nr. 29 und 153) nicht überbaut ist, könnte hingegen eine Baugestaltungslinie auf dem theoretischen Strassenrand als Kompromiss akzeptiert werden.

Aufgrund dieser Erwägungen werden die Baugestaltungslinien auf den Parzellen Nr. 151 und 161 von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung im Sinne der vorstehenden Ausführungen zurückgewiesen.

4. Forstwirtschaftszone

Im Bereich des Kieswerks Gneida wurde eine Ersatzaufforstung für eine erfolgte Rodung ausgeführt. Diese Aufforstungsfläche ist bei einer nächsten Ortsplanungsrevision im Zonenplan der Forstwirtschaftszone zuzuweisen.

5. Grundwasser- und Quellschutzzonen

Die aus der alten Ortsplanung übernommenen Grundwasser- und Quellschutzzonen basieren nicht auf hydrogeologischen Untersuchungen. Die Gemeinde wird angewiesen, die Grundwasser- und Quellschutzzonen, insbesondere die Festlegungen für die Quelle bei der Erhaltungszone "Cre digl Lai", bei nächster Gelegenheit zu prüfen und allenfalls neu festzulegen.

6. Gefahrenzonen

Die Gemeinde hat die Gefahrenzonen innerhalb der Erfassungsbereiche aufgrund der alten Gefahrenzonenabgrenzungen übernommen. Vor der Übernahme hätten die Gefahrenzonen jedoch durch die Gefahrenkommission neu überprüft werden müssen. Das Genehmigungsverfahren bezüglich der Gefahrenzonen ist daher zu sistieren, bis die zuständige Gefahrenkommission 2 eine neue Beurteilung der Gefahrenzonen vorgenommen hat und diese bestätigt. Andernfalls müssten die Gefahrenzonen überarbeitet werden.

D.

Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000

1. Moorlandschaft

Die Gemeinde wird ersucht, die Landschaftsschutzzonenabgrenzung oberhalb von Munter zu überprüfen und analog der Abgrenzung der Moorlandschaft ML-364 „Alp da Stierva“ von nationaler Bedeutung auszuscheiden.

2. Naturschutzzonen

2.1 Flachmoore

Die Gemeinde hat mit einer Ausnahme alle Inventarobjekte des Natur- und Landschaftsschutzinventars in der Ortsplanung umgesetzt. Die Ausnahme bilden zwei Flachmoore von lokaler Bedeutung innerhalb der Moorlandschaft ML-364 „Alp da Stierva“ (Fm-14099 Nuaffen West und Fm-14098 Pro Grond). Diese Moore sind über die Bestimmungen in der Moorlandschaftsverordnung (Art. 4 und 5 MLVO) zwar geschützt; eine Zuweisung zu einer Naturschutzzone wird dennoch empfohlen.

2.2 Auen

Das Objekt A-1503 Gneida von regionaler Bedeutung, welches im Kantonalen Richtplan (RIP2000) im Koordinationsstand Festsetzung enthalten ist, wurde in der vorliegenden Ortsplanung nicht umgesetzt. Gestützt auf Art. 18 Abs. 1^{bis} des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) und den RIP2000 ist die Gemeinde anzuweisen, die Aue A-1503 einer Naturschutzzone zuzuweisen.

3. Trockenstandorte

Gestützt auf Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG, die Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV) und Art. 29 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) wird die Gemeinde angewiesen, die zwischenzeitlich inventarisierten und klassifizierten TWW-Objekte gestützt auf die Datengrundlagen des Amtes für Natur und Umwelt nutzungsplanerisch umzusetzen.

E.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Dorf/Gneida, Som igls Mellens/Cre digl Lai, Ratitsch/Munter, Del

Genereller Erschliessungsplan 1:10'000

1. Land- und Forstwirtschaftsweg

Im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 wurde der bestehende Land- und Forstwirtschaftsweg vom Ortsteil Del in Richtung Westen nicht als solcher festgesetzt. Die Gemeinde wird angewiesen, den bestehenden Weg als Land- und Forstwirtschaftsweg festzusetzen.

2. Fuss- und Wanderweg

Zahlreiche Fuss- und Wanderwege des offiziellen Wanderwegnetzes sind in den Plänen nicht enthalten. Grösstenteils dürfte dies darauf zurückzuführen sein, dass die entsprechenden Wege in den Generellen Erschliessungsplänen anderen Nutzungsarten, wie beispielsweise Land- und Forstwirtschaftswegen oder Maschinenwegen, zugewiesen worden sind. Zwei Wanderwegabschnitte von Prada Setga nach Salaschigns (Genereller Erschliessungsplan 1:10'000) und im Gebiet Prudal (Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Ausschnitt Salouf/Gneida) fehlen in den Generellen Erschliessungsplänen. Die Gemeinde wird angewiesen, das gesamte Wanderwegnetz in den Erschliessungsplänen darzustellen, damit es nachvollzogen werden kann.

Bei den Fuss- und Wanderwegen sind neben den im offiziellen Wanderwegnetz enthaltenen Wegen zusätzliche Linienführungen in den Erschliessungsplänen erfasst.

Sollten diese Wege signalisiert werden, hat dies in Absprache mit der BAW Bündner Wanderwege zu erfolgen.

3. Mountainbikerouten

In den Erschliessungsplänen sind die Mountainbikerouten nicht enthalten. Die offiziellen Mountainbikerouten Nr. 650 und 657 sind bei der nächsten Ortsplanungsrevision in die Generellen Erschliessungspläne aufzunehmen.

Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Der **Zonenplan und Generelle Gestaltungsplan 1:2'000 Dorf/Gneida, Somigls Mellens/Cre digl Lai, Ratitsch/Munter, Del** vom 30. März 2009 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Vorbehalten, Anweisungen und Empfehlungen genehmigt:
 - a) Die Baulinie auf der Parzelle Nr. 224 wird nicht genehmigt. ✓
 - b) Die Zone übriges Gemeindegebiet auf der Teilfläche der Parzelle Nr. 224 wird nicht genehmigt und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. ✓
 - c) Die Zonen übriges Gemeindegebiet werden nicht genehmigt. Der Gemeinde wird empfohlen, die entsprechenden Flächen bei der nächsten Ortsplanungsrevision möglichst vollständig der Landwirtschaftszone zuzuweisen. *→ abklären wo*
 - d) Die Baugestaltungslinien auf den Parzellen Nr. 151 und 161 werden von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückgewiesen. ✓
 - e) Die Gemeinde wird angewiesen, die Ersatzaufforstungsfläche im Bereich des Kieswerks Gneida der Forstwirtschaftszone zuzuweisen.

- f) Die Gemeinde wird angewiesen, die Grundwasser- und Quellschutzzonen zu überprüfen und gegebenenfalls neu festzulegen. ✕
 - g) Das Genehmigungsverfahren für die Gefahrenzonen wird sistiert, bis die zuständige Gefahrenkommission 2 eine neue Beurteilung der Gefahrenzonen vorgenommen hat. ✓
2. Der **Zonenplan und Genereller Gestaltungsplan 1:10'000** vom 30. März 2009 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anweisungen und Anliegen genehmigt:
- a) Die Gemeinde wird ersucht, die Landschaftsschutzzone oberhalb von Munter der Abgrenzung der Moorlandschaft ML-364 anzupassen.
 - b) Die Gemeinde wird ersucht, die zwei Flachmoore von lokaler Bedeutung innerhalb der Moorlandschaft ML-364 „Alp da Stierva“ (Fm-14099 Nuaffen West und Fm-14098 Pro Grond) ebenfalls der Naturschutzzone zuzuweisen.
 - c) Die Gemeinde wird angewiesen, die Aue Gneida (A-1503 von regionaler Bedeutung) einer Naturschutzzone zuzuweisen.
 - d) Die Gemeinde wird angewiesen, die inventarisierten TWW-Objekte nutzungsplanerisch zu sichern.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Dorf/Gneida, Som igls Mellens/ Cre digl Lai, Ratitsch/Munter, Del** sowie der **Generelle Erschliessungsplan 1:10'000**, beide vom 30. März 2009, werden mit folgenden Anweisungen genehmigt.
- a) Die Gemeinde wird angewiesen, den bestehenden Land- und Forstwirtschaftsweg vom Ortsteil Del in Richtung Westen im Generellen Erschliessungsplan 1:10'000 als solchen zu bezeichnen.
 - b) Die Gemeinde wird angewiesen, das Wanderwegnetz vollständig in den Erschliessungsplänen darzustellen resp. abzubilden.

- c) Die Gemeinde wird angewiesen, die offiziellen Mountainbikerouten Nr. 650 und 657 in die Generellen Erschliessungspläne aufzunehmen.
4. Der Gemeindevorstand Salouf wird darauf hingewiesen, dass Ortsplanungsrevisionen in Zukunft dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung einzureichen sind (Art. 12 KRVO).
 5. Der Gemeindevorstand Salouf 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 Gemeindeversammlung vom 30. März 2009 zu erfolgen. Im Publikationstext ist darauf hinzuweisen, dass der Genehmigungsbeschluss bei der Gemeinde eingesehen werden kann und dass gegen darin enthaltene Vorbehalte, Auflagen und Anweisungen innert 30 Tagen ab dem Publikationsdatum nach Massgabe des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) beim Verwaltungsgericht Graubünden Beschwerde erhoben werden kann.
 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 Salouf sorgt für die Nachführung der digitalen Daten nach den Vorgaben des ARE.
 10. Für das Genehmigungsverfahren werden keine Kosten erhoben.

11. Mitteilung an:

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



Namens der Regierung

Der Präsident:

Claudio Lardi

Claudio Lardi

Der Kanzleidirektor:

Dr. C. Riesen

Dr. C. Riesen